STADT PULHEIM
DER BÜRGERMEISTER

Vorlage Nr.: **202/2026**
1. Ergänzung
Aktenzeichen: **III/26.2**

Vorlage zur Beratung/Beschlussfassung

Gremium	TOP	ö. Sitzung	nö. Sitzung	Termin
Haupt- und Finanzausschuss		**X**		**22.09.2026**
Rat		**X**		**06.10.2026**

Betreff

Bau der Wohnanlage 4, Flüchtlingsunterkunft Bernhardstraße 77

Veranlasser/in / Antragsteller/in

Verwaltung

Haushalts-/Personalwirtschaftliche Auswirkungen

Die Vorlage hat haushaltswirtschaftliche Auswirkungen:

— bei Einzahlungen bzw. Erträgen		ja	X	nein
— bei Auszahlungen bzw. Aufwendungen	X	ja		nein

Die Vorlage hat personalwirtschaftliche Auswirkungen: ja: | nein: X

Finanzierungsbedarf gesamt: **3.150.000 €**
(ggf. inkl. zusätzlicher Personalkosten)

— im Haushalt des laufenden Jahres	2026	3.150.000 €
— in den Haushalten der folgenden Jahre		€
		€
		€

Die Mittel stehen haushaltswirtschaftlich zur Verfügung: X ja | nein

Finanzierungsvorschlag (und ggf. weitere Erläuterungen):
Die Mittel stehen im Haushalt 2026 zur Verfügung, es besteht jedoch ein Sperrvermerk auf M26261001.7831000, der aufgehoben werden muss.

Beschlussvorschlag

Der HFA empfiehlt, der Rat beschließt, den Sperrvermerk unter Auftragssachkonto M 26261001.7831000 „Brauweiler, Wohnanlage 4 Flüchtlingsunterkunft Bernhardstr." in Höhe von 3,15 Mio.€ aufzuheben und den Bau der Wohnanlage 4 umzusetzen.

Erläuterungen

Der Rat hat in seiner Sitzung am 14.07.2026 die Beschlussfassung in die Sitzung nach den Sommerferien vertagt und gleichzeitig die Verwaltung beauftragt, eine Stellungnahme zur späteren Nutzbarkeit der Anlage für schulische Zwecke, sowie einen nachvollziehbaren Zeitplan vorzulegen.
Deshalb wird nachstehend die ursprüngliche Vorlage 202/2026 um die Abschnitte „Umnutzung als Interimsschule" und „Terminablauf" ergänzt.

Umnutzung als Interimsschule:
Die Umnutzung der bestehenden Flüchtlingsunterkunft zu einer Interimsschule weist gegenüber der Nutzung der schon bestehenden Schulinterimsgebäude im Stadtgebiet viele Vorteile auf. Da aufgrund der Modulbauweise und der Typenstatik der einzelnen Module keine tragenden Innenwände erforderlich sind, lassen sich die vorhandenen Grundrisse flexibel an eine zukünftige Nutzung anpassen und sinnvoll zu Klassenräumen zusammenfassen. Auch eine Nutzung als offene Ganztagsschule (OGS) ist problemlos darstellbar. Somit ist die vorhandene Modulbauanlage aufgrund ihres konstruktiven Aufbaus grundsätzlich für eine flexible Nutzung als Interimsschule geeignet. Demgegenüber würde für den Abbau der schon bestehenden Interimsschulgebäude an verschiedenen Schulstandorten im Stadtgebiet, den Transport und die Neuerrichtung einschließlich der neu erforderlichen Gründung mit Fundamenten sowie Ver- und Entsorgungsleitungen ein deutlich höherer finanzieller und zeitlicher Aufwand entstehen.

Nach Gegenüberstellung des Raumprogramms einer dreizügigen Grundschule nach Pulheimer Schulbaurichtlinie und der Unterkunft Bernhardstraße, ohne Einbezug der Verkehrsflächen wie Flure und Treppenhäuser, wird ersichtlich, dass der schulische Raumbedarf innerhalb von vier Gebäuden darstellbar ist. Somit können alle notwendigen Räumlichkeiten innerhalb von 4 Gebäuden untergebracht werden. Die genaue Aufteilung der Räumlichkeiten für die Schule bedarf im Weiteren noch einer detaillierten Planung.

Die bestehende Außenfassade bleibt dabei vollständig erhalten, sodass keine umfangreichen Arbeiten an der Gebäudehülle erforderlich werden. Die Brandschutzanforderungen der Außendämmung für einen Schulbau sind aus der Landesbauordnung NRW (LBO-NRW) zu entnehmen. Somit unterliegt der Schulinterimsbau der Gebäudeklasse 3 (sonstige Gebäude mit einer Höhe bis zu 7,00 m), demnach muss die Außendämmung aus normal entflammbaren Baustoffen der Baustoffklasse B2 nach DIN EN 13501 bestehen, im aktuellen Zustand weist die Außendämmung diese Baustoffklasse auf. Momentan ist der Gebäudekomplex mit funkvernetzten Rauchmeldern ausgestattet. In der Schulbaurichtlinie-NRW ist gefordert, dass eine Alarmierungsanlage zur Verfügung stehen muss, welche sich klar vom Pausensignal unterscheiden muss. Dies wäre mit dem Nachrüsten des Pausensignals ebenfalls möglich. Erforderliche Anpassungen im Bereich der Flucht- und Rettungswege können durch das Schließen oder Versetzen einzelner Türöffnungen vorgenommen werden.

Für die Nutzung als Klassenzimmer oder OGS-Räume werden die Decken auf eine lichte Höhe vom 2,60 m abgehangen. Für eine ausreichende Belüftung der Klassenräume muss unterschieden werden zwischen dem baulichen Raumvolumen und dem benötigten Frischluftvolumenstrom. Die DIN EN 16798-1 und die für den Arbeitsschutz maßgeblichen technischen Regeln für Arbeitsstätten, ASR A3.6, sowie die Richtlinie für den Schulbau definieren hierfür spezifische Anforderungen. Für das bauliche Raumvolumen empfiehlt der Spitzenverband DGUV – Deutsche Gesetzliche Unfallversicherung 6 m³ Luftraum pro Person gekoppelt an eine min. Grundfläche von 2 m² pro Person. Unter der Annahme, dass

sich je Klassenraum bis zu 27 Schülerinnen und Schüler sowie eine Lehrperson befinden, ist eine Mindestraumgröße von 56 m² und ein Luftraum von 168 m³ nötig. Bei einer lichten Raumhöhe von 2,60 m liegt der Grundflächenbedarf bei rd. 65 m². Dies ist mit der Modulbauweise umsetzbar. Bei Zusammenlegung von 5 Raumodulen entsteht ein Raum mit einer Grundfläche von ca. 70 m² und einem Luftraum mit einem Volumen von ca. 180 m³. Da die Raumluft ohne Luftaustausch nach kurzer Zeit verbraucht ist, regelt die DIN EN 19798-1 die notwendige Zufuhr von frischer Außenluft. So muss bei einem Umbau ein Außenluftvolumenstrom von 18 m³/h pro Person sichergestellt sein. Dies entspricht laut DIN der Kategorie III einem Volumenstrom von 540 m³/h für 30 Personen. Bei einer Stoßlüftung eines Fensters mit den Abmaßen 120*150 cm ist ein Luftvolumenstrom bis zu 518,4 m³/h möglich. Legt man zugrunde, dass es je Klassenraum 5 Fenster dieser Art gibt, liegt der Luftvolumenstrom bei 2.592 m³/h, somit ist auch diese Anforderung sichergestellt.

Für die natürliche Belichtung der Klassenräume gibt die Arbeitsstättenverordnung (ArbStättV) laut ASR A3.4 vor, dass 1/10 der Raumgrundfläche lichtdurchlässig sein muss. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die geforderten 1/10 in etwa den 1/8 Rohbaumaß entspricht. Die vorhandene Fensterfläche des Gebäudes für Klassen- und OGS-Räume ist für eine solche ausreichende natürliche Belichtung und Belüftung geeignet. Die Schutzziele hinsichtlich Belichtung und Belüftung und der Aufenthaltsqualität können trotz einer geringfügigen Unterschreitung der Regelraumhöhe somit erfüllt werden.

Im Zuge des Umbaus können Rasterdecken mit integrierten LED-Leuchten installiert werden. Dadurch wird eine normgerechte und gleichmäßige Ausleuchtung der Klassen- und OGS-Räume gewährleistet. Die raum-akustischen Anforderungen der Klassenräume werden durch eine entsprechende Akustik-Rasterdecke sichergestellt.

Im Erdgeschoss stehen darüber hinaus in jedem Gebäude ein Waschraum zur Verfügung, welcher mit umfangreichen Ver- und Entsorgungsleitungen bestückt ist. Hier sind die Errichtungen von Sanitäranlagen mit vergleichsweise geringem Aufwand möglich. Die Barrierefreiheit ist im Gebäude A im Erdgeschoss gegeben, hier sind ebenfalls die barrierefreien Sanitäreinrichtungen angesiedelt. In den Gebäuden B-C und möglicherweise D ist die Barrierefreiheit ebenfalls im Erdgeschoss mit geringem Aufwand herzustellen.

Abschließend lässt sich sagen, dass es sich um ein bestehendes Gebäude handelt, welches im Sinne einer nachhaltigen Nachnutzung einer öffentlichen Verwendung zugeführt werden kann. Die vorgesehene Umnutzung wird ohne wesentliche Eingriffe in die Konstruktion der Gebäude erfolgen. Insbesondere die Möglichkeit, die nicht tragenden Innenwände an die zukünftigen Anforderungen anzupassen und den vergleichsweisen geringen Eingriffen in die Bausubstanz ist aus technischer Sicht positiv zu bewerten.

Nach Einschätzung des Tiefbauamtes ist eine fußläufige Haupterschließung über die Bernhardstraße grundsätzlich möglich. Da jedoch ein deutlicher Höhenunterschied zwischen Straßenniveau und Schule besteht, wird gegebenenfalls die Ertüchtigung der Treppenanlage notwendig sein. Die barrierefreie Erschließung ist wie zurzeit auch, über den Zugang im Laurentiusweg möglich. Ebenfalls gibt es in unmittelbarer Nähe auf der Bernhardstraße eine Bushaltestelle, die auch für den Schulbusverkehr genutzt werden könnte. Die Einrichtung einer Hol- und Bringzone wäre am Parkplatz-Schützenheim oder am Friedhofsparkplatz möglich. Die Wege und Überwege sind für den Fußverkehr geeignet.

Laut Stellplatzverordnung NRW gilt für Grundschulen folgende Richtzahl: 1 KfZ-Stellplatz je 30 Schüler. Dies würde bedeuten, dass die aktuellen Stellplätze für die Umnutzung ausreichend sind.

Das Stadtplanungsamt teilte mit, dass eine Nutzungsänderung nur im Rahmen einer Anpassung des Planungsrechts zulässig wäre. Dies setzt eine Änderung des Bebauungsplans voraus. Eine solche Änderung bedarf entsprechend der

rechtlichen Vorgaben des Baugesetzbuches eines längeren Zeitraums. Auf Rückfrage wurde auch erklärt, dass ein „verkürztes Verfahren“ nach §13 BauGB aufgrund der Komplexität der Planung nicht infrage kommt. Hinsichtlich der Umnutzung, welche erst in mehreren Jahren vollzogen werden soll, ist dies allerdings als möglich zu betrachten. Für die vorstehende Betrachtung ist dies allerdings nicht relevant, da das Planverfahren unabhängig von der genutzten Gebäudeart erforderlich wird.

Terminablauf:

Zur Verdeutlichung des Terminablaufs wurde der Terminplan aus der Masterplanung Schule um die notwendigen Terminschritte für die Umnutzung als Schulinterim erweitert, im anliegenden Terminplan blau dargestellt.
Daraus ist ersichtlich, dass Mitte 2027 mit einem B-Plan-Verfahren begonnen werden muss, um Ende 2029 einen Bauantrag für die Umnutzung stellen zu können. Anschließend ist die Ausführungsplanung, Ausschreibung und Vergabe der Umbauarbeiten notwendig, um 2031 die Arbeiten vor Ort ausführen zu können.

Fazit:

1. **Die Kapazitäten zur vollständigen Unterbringung der Richezaschule am Interimsstandort Bernhardstraße sind dann gegeben, wenn das vierte Gebäude errichtet wird. Alle Gebäude, die heute als Flüchtlingsunterkunft genutzt werden, sowie der vierte Bau können zu schulischen Zwecken umgebaut und genutzt werden.**
2. **Mit dieser Lösung entfiele der kostenintensive Umzug der Interimsgebäude von den heutigen Standorten an die Bernhardstraße nach Brauweiler. Somit wäre dem Gebot der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit entsprochen.**
3. **Mit dem vierten Gebäude sollen zunächst Pufferkapazitäten zur Unterbringung Geflüchteter geschaffen werden. Sollte das vierte Gebäude nicht errichtet werden, weist die Verwaltung auf das dann deutlich erhöhte Risiko hin, dass Turnhallen zu Notunterkünften werden und somit nicht mehr für den Schul- und Vereinssport zur Verfügung stünden.**
4. **Mit diesen neuen Kapazitäten können insbesondere Familien aus den stark sanierungsbedürftigen Unterkünften an der ZOT – hier seien besonders die Unterkünfte auf dem ehemaligen Zirkusplatz (ZOT 17) und der Hallenbadwiese (ZOT 1) genannt – umziehen.**