



**Stadt Leverkusen**

Vorlage Nr. 2021/0671

**Der Oberbürgermeister**

V/65-651-Sche

**Dezernat/Fachbereich/AZ**

18.05.2021

**Datum**

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Datum</b>	<b>Zuständigkeit</b>	<b>Behandlung</b>
<b>Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I zu den Punkten 1. und 4.</b>	14.06.2021	Entscheidung	öffentlich
<b>Finanz- und Digitalisierungsausschuss zu den Punkten 2. und 3.</b>	21.06.2021	Beratung	öffentlich
<b>Rat der Stadt Leverkusen zu den Punkten 2. und 3.</b>	28.06.2021	Entscheidung	öffentlich

**Betreff:**

Teilsanierung der Gemeinschaftsgrundschule Am Friedenspark  
- Planungs- und Baubeschluss

**Beschlussentwurf:**

1. Der Entwurfsplanung zur Teilsanierung der Gemeinschaftsgrundschule Am Friedenspark wird zugestimmt.
2. Die prognostizierten Gesamtbaukosten für die Maßnahme betragen gemäß Kostenberechnung nach heutigem Stand 6.072.000 Euro einschließlich Mehrwertsteuer und einem Risikozuschlag in Höhe von 10 %.
3. Die erforderlichen Mittel sind im Finanzplan auf der Finanzstelle 65010170011075, Finanzposition 783100, in Höhe von insgesamt 5.000.000 Euro bereitgestellt. Die fehlenden Mittel in Höhe von 1.072.00 Euro werden mit dem Haushalt 2023 zur Verfügung gestellt.
4. Mit der Weiterführung der Planung und der anschließenden baulichen Umsetzung der Maßnahme ist nach Beschlussfassung gemäß der vorgegebenen Zeitplanung zu beginnen.

gezeichnet:

Richrath

In Vertretung  
Märtens

In Vertretung  
Deppe

### I) Finanzielle Auswirkungen im Jahr der Umsetzung und in den Folgejahren

**Nein** (sofern keine Auswirkung = entfällt die Aufzählung/Punkt beendet)

**Ja – ergebniswirksam**

Produkt:                    Sachkonto:  
Aufwendungen für die Maßnahme:                    €  
Fördermittel beantragt:  Nein  Ja                    %  
Name Förderprogramm:  
Ratsbeschluss vom                    zur Vorlage Nr.  
Beantragte Förderhöhe:                    €

**Ja – investiv**

Finanzstelle: 65010170011075 Finanzposition: 783100  
Auszahlungen für die Maßnahme: 6.072.000,- €  
Fördermittel werden beantragt:                     Nein  Ja 45 % der anteilig förderfähigen  
Kosten für Erneuerung der Beleuchtungsanlagen und die Nachrüstung der raumluft-  
technischen Anlagen  
Name Förderprogramm: Bundesprogramm für effiziente Bauten  
Ratsbeschluss vom                    zur Vorlage Nr.  
Beantragte Förderhöhe: noch nicht bezifferbar €

#### Maßnahme ist im Haushalt ausreichend veranschlagt

Ansätze sind ausreichend  
 Deckung erfolgt aus Produkt/Finanzstelle  
in Höhe von                    €

Die Mehrkosten in Höhe von 1.072.000,- € müssen in 2023 zur Verfügung gestellt werden

#### Jährliche Folgeaufwendungen ab Haushaltsjahr:

voraussichtlich Ende 2023/Anfang 2024

Personal-/Sachaufwand:                    €  
 Bilanzielle Abschreibungen:                    €

Hierunter fallen neben den üblichen bilanziellen Abschreibungen auch einmalige bzw. Sonderabschreibungen.

Aktuell nicht bezifferbar, da ein hoher Anteil Technik verbaut werden wird. Nach Beendigung der Baumaßnahme muss eine Prüfung stattfinden, inwieweit es sich um Gebäudebestandteil oder um eigenständig zu bewertende Wirtschaftsgüter handelt. Die Abschreibungsdauern unterscheiden sich deutlich und damit die Höhe der bilanziellen Abschreibungen.

#### Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam) ab Haushaltsjahr:

voraussichtlich Ende 2023/Anfang 2024

**Erträge (z. B. Gebühren, Beiträge, Auflösung Sonderposten):**

noch nicht bezifferbar €

Produkt:                    Sachkonto

#### Einsparungen ab Haushaltsjahr:

Personal-/Sachaufwand:                    €

Produkt:                    Sachkonto

**ggf. Hinweis Dez. II/FB 20:** Achim Krings 20 12

Bei einer zeitnahen baulichen Umsetzung der Maßnahmen müssen durch den Rat die benötigten Finanzmittel entsprechend des Bauzeitplans in kommenden Haushaltsplänen veranschlagt werden. Durch die Kostensteigerung von 1,072 Mio. € wird es zu einer weiteren Überschreitung des sogenannten Kreditdeckels und somit zu einer Nettoneuverschuldung kommen.

**II) Nachhaltigkeit der Maßnahme im Sinne des Klimaschutzes:**

<b>Klimaschutz betroffen</b>	<b>Nachhaltigkeit</b>	<b>kurz- bis mittelfristige Nachhaltigkeit</b>	<b>langfristige Nachhaltigkeit</b>
<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein			

## **Begründung:**

Am 23.11.2020 hat die Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I mit der Vorlage Nr. 2020/0062 einer notwendigen Auslagerung eines Teils des Schulbetriebs in das Containergebäude Felderstraße 160 für den Zeitraum einer Teilsanierung der Gemeinschaftsgrundschule Am Friedenspark zugestimmt. Nach vorhergehender Beratung im Schulausschuss und im Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen wurde ebenfalls die Durchführung der Maßnahme gemäß der vorgegebenen Zeitplanung beschlossen.

Auf Grundlage dieses Grundsatzbeschlusses hat die Verwaltung Planungsaufträge für die Leistungsphasen 1 - 3 nach HOAI für eine notwendige und dringliche Teilsanierung der GGS Am Friedenspark erteilt. Die Ergebnisse dieser vertiefenden Bestandsuntersuchungen und einer u. a. darauf basierenden Vor- und Entwurfsplanung sowie einer Kostenberechnung liegen zwischenzeitlich vor und sind Gegenstand der vorliegenden Beschlussvorlage.

## Ausgangssituation:

Die Gemeinschaftsgrundschule Am Friedenspark, 1965 erbaut, besteht aus mehreren 1- und 2-geschossigen Klassentrakten, einer Einfachturnhalle, einer Pausenhalle mit Bühnenbereich und einem eingeschossigen Verwaltungsbereich. 2006 wurde der Schulkomplex um ein separates Mensagebäude und 2018 um eine Schulsporthalle ergänzt. Ebenfalls in 2018 erhielt der östlich gelegene Klassentrakt K eine bauliche Erweiterung mit Mehrzweckräumen. In 2011/2012 wurde zuvor an den Altbauten eine energetische Ertüchtigung der Außenhülle realisiert.

Bei der jetzt geplanten Baumaßnahme handelt es sich um eine weitere Teilsanierung, die sich auf die Bauteile Klassentrakte L und R, Trakt O (OGS), Trakt V (Verwaltung) und die Pausenhalle erstreckt. In diesen Bauteilen sollen die noch aus der Errichtungszeit stammenden haustechnischen Installationen grunderneuert werden. Dies umfasst das gesamte Wärmeverteilnetz, das Trinkwasser- und Abwassernetz und sämtliche Elektroinstallationen einschließlich der Beleuchtungsanlagen mit Ausnahme der bereits erneuerten Hauptverteilung. Im Rahmen der Entwurfsplanung wurde außerdem geprüft, ob die Unterrichtsräume den Empfehlungen des Umweltbundesamtes folgend mit einer mechanischen Lüftungsanlage für die Grundlüftung bei Erhalt der vorhandenen Fensterlüftung für die individuelle Zusatzlüftung (hybrides Lüftungskonzept) ausgestattet werden können.

## Sanierungsumfang:

Der vollständige Austausch der technischen Gebäudeausrüstung bringt umfangreiche hochbauliche Sanierungs- und Ausbaumaßnahmen mit sich. Diese bestehen im Wesentlichen aus:

- öffnen und schließen der vorhandenen Bodenkanäle in den nicht unterkellerten Bauteilen mit Kompletterneuerung der Bodenbeläge,
- freilegen der in den Wänden verlegten Leitungen, Wiederverschließen der Wand-schlitze und Neubau von Verkofferungen zum revisionsfähigen Abdecken der Neuinstallationen,
- Erneuerung der Abhang Decken mit Vorrichtungen von Leitungstrassen für Sanitär-, Heizungs- und Elektroinstallationen,

- Grunderneuerung der WC-Anlagen,
- zusätzliche auf einer aktuellen Bedarfsermittlung gründende Baumaßnahmen zur Anpassung einzelner Räumlichkeiten an veränderte Nutzungskonditionen und für die Verbesserung der Barrierefreiheit

Bei der planerischen Umsetzung dieser Maßnahmen sind die baukonstruktiven Besonderheiten des Altbaubestandes zu berücksichtigen. Die in weiten Teilen vorhandenen Hohlkörperdecken erfordern dies in besonderem Maße. Die Abhängung von Leitungstrassen und Unterdecken erfordern das partielle Öffnen einzelner Deckenkassetten, da eine Befestigung und Lasteinleitung nur an den Rippen statisch zulässig ist. Zur Wiederherstellung der F30-Brandschutzqualität müssen die Kassetten anschließend wieder verschlossen werden.

Der Einbau der Abhangdecken muss deshalb grundsätzlich mit einer Primärkonstruktion aus Weitspannträgern, die an den Wänden befestigt werden, erfolgen. Das bestehende Brandschutzkonzept muss fortgeschrieben werden. Hieraus resultierende Anpassungstatbestände werden bei der weiteren Planung Berücksichtigung finden.

#### Bauablauf:

Die von der geplanten Teilsanierung betroffenen Gebäudetrakte werden für die Dauer der Baumaßnahme leergezogen. Die in westlicher Richtung angrenzende Turnhalle und der in östlicher Richtung das Hauptgebäude abschließende Trakt K/D bleiben in Betrieb. Eine Weiternutzung der hier vorhandenen WC-Anlagen wird durch die Erneuerung der zugehörigen Wasser- und Heizungsleitungen vor dem eigentlichen Beginn der Baumaßnahme sichergestellt. Lediglich für das vom Flur der Verwaltung zugängliche Jungen-WC muss ein Ersatz geschaffen werden.

Ebenso bleiben der Mensatrakt C sowie die neue Sporthalle und der überwiegende Teil der Schulhofflächen während der Baumaßnahmen in Nutzung.

#### Gebäudeschadstoffe:

Aus den bisherigen Teilsanierungen sind die anzutreffenden Gebäudeschadstoffe bekannt und gut dokumentiert. Es handelt sich im Wesentlichen um asbesthaltige Spachtelmassen an Akustikabhangdecken und Gipskarton-Randfriesen, eine PAK-haltige Korkdämmung unter den Gussasphaltestrichen und alte Mineralfaserdämmstoffe (KMF) als Deckenauflage oder Leitungsisolierungen. Die Abbruch- und Demontearbeiten werden daher in zwei getrennten Arbeitsabschnitten ausgeführt werden, indem vorab die belasteten Bauteile durch ein Fachunternehmen ausgebaut und entsorgt werden. In dieser Anfangsphase erfolgen weitere Bauteil Beprobungen und nach abgeschlossener Schadstoffbeseitigung umfängliche Freimessungen. Der weitere Bauablauf erfolgt dann wie in dem anhängenden Rahmenterminplan dargestellt.

#### Kosten:

Die vorliegende Kostenberechnung nach DIN 276 weist prognostizierte Gesamtkosten (Kostengruppen 100 – 700) in Höhe von 6.072.000 Euro, einschl. 19 % Mehrwertsteuer sowie einem 10 % Risikozuschlag aus.

#### Förder- bzw. Zuschussmittel:

Für die Erneuerung der Beleuchtungsanlagen und die Nachrüstung der Raumlufttechnischen Anlagen werden Förderanträge im Rahmen des Bundesprogramms für effiziente

Gebäude gestellt, das Fördermittel bis zu 45 % der förderfähigen Kosten in Aussicht stellt.

Fortführung der Planung:

Es ist beabsichtigt, die Planungsleistungen ab Leistungsphase 4 gemäß HOAI an folgende Büros zu vergeben:

Objektplanung:	weigeltPlan GmbH Architekten und Ingenieure, Köln,
Tragwerksplanung:	Ingenieurbüro Müller + Raring, Leverkusen,
Heizung, Lüftung, Sanitär:	GESA Ingenieurgesellschaft mbH, Köln,
Elektrotechnik:	ITG Planungsbüro UG & Co KG, Leverkusen,
Schadstoffe:	Dipl.-Chemiker und SVB Mokroß, Haan,
Brandschutzkonzept:	P2 Brandschutz GmbH, Dormagen.

Terminplanung:

Nach Freizug der zur Sanierung anstehenden Nutzungsbereiche in den Herbstferien 2021 sind zunächst die Rückbau- und Schadstoffsanierungsarbeiten geplant. Die Fertigstellung der Gesamtsanierungsmaßnahme ist bis zum Februar 2023 beabsichtigt. Nach Abnahme- und Übergabeterminen im März 2023 könnte der Rückzug der Schule aus der Dependence an der Felderstraße demnach in den Osterferien 2023 erfolgen. Die dezidierte Planungs- und Bauablaufplanung ist dem vorliegenden Grob-Terminplan zu entnehmen.

Abstimmung mit den Nutzenden:

Die Planung ist mit der Schule und dem Fachbereich Schulen abgestimmt worden.

Planunterlagen:

Die Anlagen liegen den Fraktionen, Gruppen und Einzelvertretern des Rates als verbindlicher Bestandteil der Vorlage vor. Zudem besteht für die Mandatsträgerinnen und Mandatsträger die Möglichkeit, diese Unterlagen in Session aufzurufen und einzusehen. Die interessierte Öffentlichkeit kann über das Ratsinformationssystem auf der städtischen Homepage ebenfalls alle öffentlichen Unterlagen einsehen.

**Anlage/n:**

- A1\_210426\_Uebersichtsplan\_Teilsanierung\_GGS\_Am\_Friedenspark
- A2\_TS\_GGS\_Am\_Friedenspark\_Entwurf\_Grundrisse\_mit\_Bodenkanälen\_210415
- A3\_TS\_GGS\_Am\_Friedenspark\_Entwurf\_Deckenspiegel\_und\_Schnitte\_210415
- A4\_TS\_GGS\_Am\_Friedenspark\_Kostenberechnung\_DIN276\_210427 (nö)
- A5\_Teilsanierung\_GGS\_Am\_Friedenspark\_Kostenberechnung\_zu\_3.8-FAQ (nö)
- A6\_Teilsanierung\_GGS\_Am\_Friedenspark\_Grob-Terminplanung\_22042021 (nö)