Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2021/1225

Der Oberbürgermeister

V/65-651-sir
Dezernat/Fachbereich/AZ

24.02.2022
Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I zu Beschlusspunkt 1 und 3	21.03.2022	Entscheidung	öffentlich
Finanz- und Digitalisierungsausschuss zu Beschlusspunkt 2	28.03.2022	Beratung	öffentlich
Rat der Stadt Leverkusen zu Beschlusspunkt 2	04.04.2022	Entscheidung	öffentlich

Betreff:

Neubau der GGS Regenbogenschule und eines Teilbereichs der GHS Theodor-Wuppermann-Schule - Scharnhorststraße 3-5
- Baubeschluss

Beschlussentwurf:

1. Der Entwurfsplanung des Architekturbüros LIAG architecten zum Neubau der GGS Regenbogenschule Scharnhorststraße und eines Teilbereiches der GHS Theodor-Wuppermann-Schule wird zugestimmt.

2. Die prognostizierten Gesamtbaukosten für die Maßnahme betragen gemäß Kostenberechnung 34.800.000 €, inklusive Mehrwertsteuer. Hierin sind 12 % zu erwartende Baukostensteigerungen und ein Risikozuschlag in Höhe von 10 % enthalten.

   Derzeit stehen auf der Finanzstelle 65000170011169, Finanzposition 783100, Mittel in Höhe von 26.600.000 € für die Gesamtmaßnahme zur Verfügung. Die zusätzlich benötigten Mittel in Höhe von 8.200.000 € werden mit dem Haushalt 2023 ff. bereitgestellt.

3. Die Maßnahme ist nach Beschlussfassung gemäß der vorgegebenen Zeitplanung durchzuführen.

gezeichnet:

	In Vertretung	In Vertretung	In Vertretung
Richrath	Molitor	Adomat	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: €

In 2023 erfolgt der Abbruch eines Bestandsgebäudes. In Höhe des Restbuchwertes von ca. 137.750 € erfolgt eine außerplanmäßige Abschreibung. Nach dem Abriss weiterer Bestandsgebäude Ende 2025 erfolgt eine weitere außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von ca. 334.100 €.

☒ **Ja – investiv**
Finanzstelle/n: 65000170011169 Finanzposition/en: 783100
Auszahlungen für die Maßnahme: 34.800.000 €
Fördermittel beantragt: ☐ Nein ☒ Ja %
Name Förderprogramm: OGS-Förderung
Ratsbeschluss vom zur Vorlage Nr.
Beantragte Förderhöhe: 221.408,03 €

Maßnahme ist im Haushalt ausreichend veranschlagt
☐ Ansätze sind ausreichend
☐ Deckung erfolgt aus Produkt/Finanzstelle
in Höhe von €
Die zusätzlich benötigten Mittel in Höhe von 8.200.000 € werden mit dem Haushalt 2023 ff. zur Verfügung gestellt.

Jährliche Folgeaufwendungen ab Haushaltsjahr: 2025
☐ Personal-/Sachaufwand: €
☐ Bilanzielle Abschreibungen:
Hierunter fallen neben den üblichen bilanziellen Abschreibungen auch einmalige bzw. Sonderabschreibungen.
☐ Aktuell nicht bezifferbar

Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam) ab Haushaltsjahr:
☒ **Erträge (z. B. Gebühren, Beiträge, Auflösung Sonderposten): Aktuell nicht bezifferbar.**
Produkt: Sachkonto

Einsparungen ab Haushaltsjahr:
☐ Personal-/Sachaufwand**: €**
Produkt: Sachkonto

☐ **ggf. Hinweis Dez. II/FB 20**:

II) Nachhaltigkeit der Maßnahme im Sinne des Klimaschutzes:

Klimaschutz betroffen	Nachhaltigkeit	kurz- bis mittelfristige Nachhaltigkeit	langfristige Nachhaltigkeit
☒ ja ☐ nein	☒ ja ☐ nein	☒ ja ☐ nein	☒ ja ☐ nein

Begründung:

Bestand:
Im Rahmen des Beschlusses zur Vorlage Nr. 2020/0505 „Neubau der GGS Regenbogenschule und eines Teilbereichs der GHS Theodor-Wuppermann-Schule - Planungsbeschluss“ wurde die Verwaltung beauftragt, die Neubauplanung fortzuführen.

Planungskonzeption Neubau:
Die Schule wird am gleichen Standort als 3-zügige Ganztagsgrundschule in sogenannter Clusterbauweise neu errichtet. Hierfür werden die Altgebäude der Grundschule und die Turnhalle in zwei Phasen abgerissen, sodass sie während der Bauphase noch teilweise für die Schulnutzung zur Verfügung stehen. Für die direkt zu Baubeginn entfallenden Gebäudeteile wird ein Ersatzcontainerbau auf dem Lehrerparkplatz aufgestellt.

Der Neubau ist als 3-geschossiger 2-flügeliger Bau geplant, der neben den Clustern und Funktionsräumen der Grundschule eine neue Mensa sowie einige Klassenräume und die Pausen-WC-Anlagen der Hauptschule beherbergt. Im UG des Gebäudes sind noch eine Sporthalle und eine Gymnastikhalle integriert, die als Ersatz für die abgängigen und abzureißenden Hallen dienen.

Barrierefreiheit:
Das Gebäude wird komplett barrierefrei nach DIN 18040 hergestellt.

Ausführung:
Zur Beschleunigung der Baumaßnahme ist geplant, die Errichtung des Neubaus, inkl. der Außenanlagen, über einen Generalunternehmer (GU) durchzuführen.

Bauablauf:
Zu Beginn der Maßnahme wird ein temporärer Ersatzcontainerbau auf dem Parkplatz aufgestellt. Er dient während der Bauphase der Unterbringung von Verwaltung und einzelner Klassenräume. Der Bereich neben dem alten Ganztagsgebäude wird während der Bauphase als provisorischer Schulhof hergerichtet. Nach dem Umzug in den Containerbau kann die Schadstoffsanierung des nördlichen Gebäudeteils und der Gymnastikhalle erfolgen, die Voraussetzung für den Abriss ist. Umschlüsse der haustechnischen Versorgung und der EDV müssen erfolgen und Versorgungstrassen zwischen beiden Schulen (GGS und GHS) erneuert werden.

Das Baufeld wird mittels eines Bauzauns vom Schulgelände abgetrennt. Die Andienung der Baustelle erfolgt über die Gustav-Heinemann-Straße. Die Zufahrt wird über eine Ampelschaltung geregelt. Nach Abbruch der nördlichen Gebäudeteile beginnt der Neubau, der ca. zwei Jahre bis zur Fertigstellung benötigt.

Zu Beginn werden Erdarbeiten für unterirdischen Bauwerke (Wasserspeicher/Brunnen) und Versorgungstrassen im Außenbereich durchgeführt. Das Erdreich ist in einigen Teilen schadstoffbelastet, sodass größere Bereiche durch neues Erdreich ersetzt werden müssen. Daran schließt sich der Rohbau an, der ca. im Herbst 2024 fertiggestellt sein wird. Es folgen Fassade und Innenausbau.

Nach Fertigstellung des Neubaus kann dieser von den Schulen bezogen werden. Diese machen im Gegenzug die anderen Gebäude und auch die temporären Ersatzbauten

frei, die dann abgebaut werden können. Dies betrifft sowohl den Ersatzcontainer für die Verwaltung der Grundschule als auch den im Jahr 2019 auf dem Schulhof der Hauptschule aufgestellten Ersatzcontainer für die schadstoffbelasteten Klassen. Im Nachgang beginnt die Schadstoffsanierung und der Abriss der verbleibenden südlichen Bauteile, der alten Turnhalle und des Altbaus aus den 1920er Jahren. Zum Schluss werden die Außenanlagen hergerichtet. Auf die separat laufende Vorlage Nr. 2022/1325 des Fachbereichs Stadtgrün (FB 67) zu den Außenanlagen wird verwiesen.

Nach Inbetriebnahme des Neubaus wird es noch Provisorien bei der Zugänglichkeit der Schule geben (z. B. wird die Schule bis zum vollständigen Rückbau des südlichen Gebäudeteils durch den Nebeneingang erschlossen werden). Grund hierfür ist, dass die Abrissarbeiten der südlichen Gebäudeteile erst nach Bezug des Neubaus erfolgen können und sich die Außenanlagenarbeiten dort noch anschließen.

Termin

Geplanter Baubeschluss	April 2022,
Bauantrag/Baugenehmigung	Sommer 2022 - Frühjahr 2023,
Aufstellung Ersatzcontainer	Sommer 2023,
Schadstoffsanierung	Beginn Herbst 2023,
Abbruch/Fertigstellung	Ende 2023,
Ausschreibung GU-Leistungen	Frühjahr 2023,
Vergabe	Sommer 2023,
Baubeginn	Frühjahr 2024,
Fertigstellung Neubau	Ende 2025,
Bezug Schule	Ende 2025/Anfang 2026,
Abriss restliche Gebäude und Beginn Außenanlagen	Anfang 2026,
Fertigstellung Außenanlagen	Ende 2026.

Materialien

Konstruktion und Dach:
Das Gebäude wird als teilunterkellerter Stahlbetonmassivbau errichtet, der mit einem Flachdach abschließt. Das Dach erhält eine Bitumenabdichtung mit extensiver Dachbegrünung und einer Photovoltaikanlage.

Fassade:
Die vorgehängte Fassade ist als Lochfassade mit Holz-Alu-Fenstern geplant, die ab dem 1. OG mit einer Holzbekleidung mit senkrechter Schalung versehen wird. Das EG wird als Sockel mit einer robusten strukturierten Betonoberfläche ausgeführt.

Vor der eigentlichen Fassade befindet sich eine offene 2. Fassadenebene, die für eine Begrünung vorgesehen ist. Ein Gitterrostgang dient als Wartungsgang und teilweise als 2. Rettungsweg; dort sind die Rankhilfen für die Begrünung befestigt.

Fenster:
Die Fenster sind ab dem 1. OG bodentief und haben Elemente aus Holz- Alu-Paneelen, die geöffnet werden können. Die Verglasung ist als Festverglasung vorgesehen. Die

Fenster erhalten, dort wo erforderlich, einen außenliegenden, elektrisch angetriebenen textilen Sonnenschutz.

Die zentrale Erschließungshalle (Marktplatz) erhält Tageslicht über ein großflächiges Oberlicht, das durch eine tragende Brettschichtholzkonstruktion gegliedert ist. Dort ist ebenfalls ein Sonnenschutz vorgesehen.

Außentüren:

Eingänge und Ausgänge	-Rohrrahmentüren aus Aluminium und Glas,
Haupteingang mit Windfang	-elektrische Glasschiebetüren barrierefrei,
Türen zu Nebenräumen	-wärmegedämmte Stahltüren.

Innentüren und Fenster:

Zugänge zu Treppenhäusern, Clustern und Funktionsbereichen	-Rohrrahmentüren aus Aluminium und Glas,
sonst. Türen GGS	-Holztüren mit Holzzarge - in den Clustern tlw. mit verglastem Ober- oder Seitenlicht,
sonst. Türen GHS	-Stahlzarge und Holztür mit Beschichtung,
untergeordnete Nebentüren (z. B. Technik/Sanitärräume)	-Stahlzarge und Holztür mit Beschichtung.

Innenfensteranlagen:

(z. B. zu Halle)	-Holz-Glas- Konstruktion.

Bodenbeläge:

Klassenräume, Mensa, Verwaltung	Linoleum,
Sporthalle	Sportlinoleum,
Zugänge und Treppenhäuser	Fliesenbelag,
Eingänge	Sauberlaufzonen,
Sanitärräume und Umkleiden	Fliesenbelag,
Pausen-WC-Anlagen Hauptschule	Epoxidharzbeschichtung,
Mensaküchenbereich	Fliesenbelag,
zentrale Treppe und Markplatz	Industrieparkett,
Technikräume	staubfester Anstrich,
Terrassen	Betonwerkstein.

Decken:

Klassenräume, Mensa, Lehrerzimmer, Flure, Marktplatz, Umkleiden	Akustikdecken,
Sporthalle	ballwurfsichere Akustikdecke,
sonst. Räume (z. B. Sanitärräume, Büros)	glatte Gipskartondecke ohne Akustik,
Technikräume	wie vor bzw. ohne Abhangdecken.

Wände:

Marktplatz/tlw. Mensa	Akustikverkleidung aus Holz,
Sanitärräume	Wandfliesenbelag
sonst. Nutzungsbereiche	Anstrich auf Putz bzw. Trockenputz,
Treppenhäuser	wie vor und tlw. Sichtbeton,
Flure/Mensa/Treppenhäuser	wie vor, jedoch mit zusätzlicher Beschichtung gegen Verschmutzung,

Sporthalle	Prallschutz/Akustikbekleidung Holz.

Einbauten:
Feste Schreinereinbauten aus Holz oder Holzwerkstoff (Schränke in den Klassen und Garderoben in den Fluren).

Sanitäreinbauten:

WC-Anlagen	Sanitärtrennwände,
WC-Anlagen der Grundschule	Sanitärkeramik,
Pausen-WC-Anlagen der Hauptschule	Sanitärausstattung Edelstahl.

Fördermittel:
OGS Förderung für die Planungsmittel der LP 2+3 wurden in Höhe von ca. 250.000 € bewilligt; die Beantragung von Fördermitteln für Effizienzgebäude (BEG 40+) war geplant (das Programm ist kurzfristig gestoppt worden; nach Wiederauflage ist eine Beantragung vorgesehen). Der Einsatz von Fördermitteln für die Entsorgung des belasteten Bodens wird untersucht (Programm: Gefahrenermittlung und Sanierung von Altlasten und Maßnahmen des Bodenschutzes).

Energiekonzept/Nachhaltigkeit:
Nachhaltiges Bauen bedeutet einen bewussten Umgang und Einsatz vorhandener Ressourcen, die Minimierung von Energieverbrauch und ein Bewahren der Umwelt.

Die folgenden Punkte setzen diese Anforderungen im Bauvorhaben um:

- Reduzierung des Energiebedarfs durch Bau nach BEG 40+ Effizienzhaus,
- LED Beleuchtung mit geringem Energieverbrauch u. Präsenzmelder,
- Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung.
- Einsatz von regenerativen Energien:
  - Photovoltaik zur Stromversorgung für die Eigennutzung,
  - Erdwärmepumpe für Heizung und Kühlung.
- Umwelt/Stadtklima/Gebäudeklima:
  - Flächenentsiegelung,
  - Regenwassernutzung für Bewässerung,
  - begrünte Terrassen,
  - Fassadenbegrünung aus bodengebundenen Systemen,
  - extensive Dachbegrünung.
- Ressourcenschonendes Bauen:
  - Verwendung nachwachsender Rohstoffe/Holzfassade,
  - Verwendung von Recyclingmaterialien (Recyclingbeton) geplant,
  - Einsatz robuster Materialien zum Schutz in hochfrequentierten Bereichen.

Außenanlagen:
Auf die separat laufende Vorlage des Fachbereichs Stadtgrün (FB 67) zu den Außenanlagen wird verwiesen.

Abstimmung der Planung mit der Schule:
Die Planung wurde mit dem Fachbereich Schulen (FB 40) und der Schule abgestimmt.

Flächen (brutto):

GGS Regenbogenschule (ohne TWS/Sport/Mensa)	5.260,00 m²,
Theodor Wuppermann Schule:	495,00 m²,
Küche/Mensa:	430,00 m²,
Sporthalle + Gymnastikhalle	720,00 m²,
Fläche insgesamt (UG, EG, 1.OG, 2.OG):	BRI 6.905,00 m².

Kostenberechnung (Stand Baubeschluss):
Die Kosten für das Gesamtprojekt liegen bei 34.800.000 € (inkl. einer Zulage von 12 % für erwartete Baukostensteigerungen und 10 % Sicherheit). Die zur Finanzierung der Maßnahme erforderlichen Mittel stehen auf der Finanzstelle 65000170011169, Finanzposition 783100, in Höhe von 26.600.000 € zur Verfügung. Die zusätzlich benötigten Mittel in Höhe von 8.200.000 € werden mit dem Haushalt 2023 ff. bereitgestellt.

Kostenveränderungen nach dem Planungsbeschluss:
Diese sind durch folgende Faktoren möglich:

- allgemeine Materialkostenerhöhung durch die extremen Baukostensteigerungen im letzten Jahr,
- zusätzliche Kosten für die Entsorgung von vorgefundenem belastetem Erdreich der Klasse Z2,
- Erhöhung des Bauvolumens durch Verbreiterung der Cluster (Grundrissoptimierung) und durch notwendige Anpassung der Raumhöhe wegen des hohen Technikanteils.

Anlage/n:

Anlage 01 - GGS Regenbogenschule Neubau - Lageplan
Anlage 02 - GGS Regenbogenschule Neubau - Grundriss UG
Anlage 03 - GGS Regenbogenschule Neubau - Grundriss EG
Anlage 04 - GGS Regenbogenschule Neubau - Grundriss OG 1
Anlage 05 - GGS Regenbogenschule Neubau - Grundriss OG 2
Anlage 06 - GGS Regenbogenschule Neubau - Dachaufsicht
Anlage 07 - GGS Regenbogenschule Neubau - Ansichten
Anlage 08 - GGS Regenbogenschule Neubau - Schnitte
Anlage 09 - GGS Regenbogenschule Neubau - Visualisierungen
Anlage 10 - GGS Regenbogenschule Neubau - Rahmenterminplan (nö)
Anlage 11 - GGS Regenbogenschule Neubau - Kostenberechnung (nö)