



**Stadt Leverkusen**

Vorlage Nr. 2022/1360

**Der Oberbürgermeister**

V/65-65-651.1-Mon

**Dezernat/Fachbereich/AZ**

18.08.2022

**Datum**

| Beratungsfolge                            | Datum      | Zuständigkeit | Behandlung |
|-------------------------------------------|------------|---------------|------------|
| Bezirksvertretung für den Stadtbezirk III | 15.09.2022 | Entscheidung  | öffentlich |

**Betreff:**

KGS In der Wasserkühl, In der Wasserkühl 3, Leverkusen-Steinbüchel  
- Planungsbeschluss Ausbau zur 3-Zügigkeit

**Beschlussentwurf:**

1. Der Vorentwurfsplanung des Fachbereichs Gebäudewirtschaft für den Ausbau zur 3-Zügigkeit an der KGS In der Wasserkühl, In der Wasserkühl 3, Leverkusen-Steinbüchel, wird zugestimmt.
2. Die prognostizierten Gesamtbaukosten für die Maßnahme betragen gemäß Kosten-schätzung 23.500.000 €, einschließlich Mehrwertsteuer. Hierin sind 11,8 % zu erwar-tende Baukostensteigerung bis Baubeginn und ein Risikozuschlag in Höhe von 20 % enthalten.
3. Auf der Finanzstelle 65030170011147 wurden bisher 350.000 € für Planungsleis-tungen zur Verfügung gestellt. Für die Fortsetzung der Planung sind für das Jahr 2023 Mittel in Höhe von 1.800.000 € und für das Jahr 2024 in Höhe 3.600.000 €. (insgesamt 5.750.000 €) zur Verfügung zu stellen. Mit dem nachfolgenden Baube-schluss sind die restlichen Mittel ab 2024 ff. zur Verfügung zu stellen. Der Beschluss erfolgt vorbehaltlich der Genehmigung des Haushalts 2023 durch die Aufsichtsbe-hörde.
4. Die Maßnahme ist nach Beschlussfassung gemäß der vorgegebenen Zeitplanung fortzuführen.

gezeichnet:  
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/n: 65030170011147 Finanzposition/en: 783100  
Auszahlungen für die Maßnahme: 5.750.000,- €  
Fördermittel beantragt: ☐ Nein ☒ Ja                      %  
Name Förderprogramm: „Beschleunigter Infrastrukturausbau der Ganztagsbetreuung für Grundschüler-innen  
Ratsbeschluss vom                      zur Vorlage Nr.  
Beantragte Förderhöhe: 127.267,10 €

### Maßnahme ist im Haushalt ausreichend veranschlagt

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

### Jährliche Folgeaufwendungen ab Haushaltsjahr:

☐ Personal-/Sachaufwand:                      €  
☐ Bilanzielle Abschreibungen:                      €

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

☐ Aktuell nicht bezifferbar, da erst nach Baubeschluss feststeht, ob die Maßnahme realisiert wird

### Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam) ab Haushaltsjahr:

☐ **Erträge (z. B. Gebühren, Beiträge, Auflösung Sonderposten):**                      €  
Produkt:                      Sachkonto

### Einsparungen ab Haushaltsjahr:

☐ Personal-/Sachaufwand:                      €  
Produkt:                      Sachkonto

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

Im derzeit laufenden Aufstellungsverfahren zum Haushalt 2023 ff. werden die benötigten Planungsmittel mit 1,8 Mio. € in 2023 und 3,6 Mio. € in 2024 aufgenommen.

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

| Klimaschutz<br>betroffen | Nachhaltigkeit | kurz- bis<br>mittelfristige<br>Nachhaltigkeit | langfristige<br>Nachhaltigkeit |
|--------------------------|----------------|-----------------------------------------------|--------------------------------|
|--------------------------|----------------|-----------------------------------------------|--------------------------------|

|                                                                      |                                                                      |                                                                      |                                                                      |
|----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein | <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein | <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein | <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein |
|----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|

## **Begründung:**

Am 18.02.2019 hat der Rat der Stadt Leverkusen mit der Vorlage Nr. 2018/2646 der Festlegung von zukünftigen Zügigkeiten der Grundschulen Schlebusch zugestimmt. Für die KGS In der Wasserkühl wurde der Ausbau zur 3-Zügigkeit beschlossen. Am 08.04.2019 hat der Rat der Stadt Leverkusen mit der Vorlage Nr. 2019/2724 den Maßnahmen zur Schulentwicklung und Bestandserhaltung zugestimmt. Die im Beschluss enthaltene Projektliste sieht die Maßnahme an der KGS In der Wasserkühl in der obersten Priorität. Am 31.05.2021 hat der Rat der Stadt Leverkusen mit der Vorlage Nr. 2020/0263 dem zweiten Sachstandsbericht zu den Maßnahmen zur Schulentwicklung und zum Bestandserhalt zugestimmt. Die im Beschluss enthaltene Projektliste sieht die Maßnahme an der KGS In der Wasserkühl in der obersten Priorität.

## Bestand

Die KGS In der Wasserkühl wird als 2-zügige Grundschule geführt, es werden maximal acht Klassen beschult. Die Zahlen der Teilnehmenden am Offenen Ganzttag sind seit der Einführung stetig gestiegen. Durch den Rechtsanspruch auf die Ganztagsbetreuung zum Schuljahr 2026/2027 ist in Zukunft von einem deutlich höheren Bedarf auszugehen. Die bestehende Mensa im Anbau der Turnhalle ist hierfür deutlich zu klein. Zusätzlich fehlen Verwaltungsräume und Lagerflächen. Der Containerbau im Tiefhof mit zwei Differenzierungsräumen ist abgängig und dringend zu ersetzen. Der Keller des WC-Traktes zwischen Verwaltung und Klassentrakt ist im Fundamentbereich unterspült. Es gibt keine Bodenplatte und keine Abdichtung gegen Feuchtigkeit. Das Gebäude ist zu ersetzen.

## Planung

Es wurde geprüft, das bestehende Verwaltungsgebäude zu erhalten und umzubauen sowie die bestehende Mensa zu erweitern, was sich jedoch als nicht umsetzbar erwies: Für einen Ausbau zur 3-Zügigkeit reichen die vorhandenen Flächen des Gebäudes nicht aus. Auch die Anforderungen an einen modernen Unterricht können im Gebäudebestand nicht umgesetzt werden. Die Erweiterung der Mensa für eine Nutzung von 100 bis 120 Schülerinnen und Schüler je Schicht ist am Standort Turnhalle nicht möglich. Erschwerend hinzu kommt die dezentrale Lage.

Daher wurde entschieden, die Funktionen in einem Neubau unterzubringen, der an den bestehenden Klassentrakt angebaut wird und die Verwaltung sowie den WC-Trakt abzubauen. Durch den Neubau entsteht ein einheitlicher Schulkomplex, in dem alle erforderlichen Nutzungen untergebracht werden können.

Die Geschossigkeit des Neubaus ist an den Bestand angepasst und übernimmt den abfallenden Geländeverlauf in Richtung Südwesten. Hierdurch ist für die Schülerinnen und Schüler der freie Blick in Richtung Grünanlage Meckhofen gegeben. Die Jahrgangsstufen werden in jeweils einer Lernlandschaft (Cluster) im Erd- und Obergeschoss untergebracht. Flurflächen werden hierdurch reduziert, stattdessen ergeben sich multifunktional nutzbare Bereiche. Im Untergeschoss befinden sich die Mensa sowie die Bibliothek und Lernwerkstatt. Durch den direkten Zugang ins Freie kann der Außenbereich in die Nutzung einbezogen werden.

Die bestehende Mensa kann während der Bauzeit genutzt werden. Nach Fertigstellung des Neubaus steht sie der Schule und OGS als Differenzierungsbereich zur Verfügung. Im bestehenden Klassentrakt sollen die Verwaltung sowie ein Differenzierungsraum un-

tergebracht werden. Die Maßnahme soll in zwei Bauabschnitten durchgeführt werden.

Bauabschnitt 1:

- Abbruch Containerbau, Auslagerung der Verwaltung, der WCs und der beiden Containerräume in einen Interimscontainer, zusätzlicher Interimscontainer mit Schul-WCs am Bestandsgebäude,
- Errichten des Neubaus.

Bauabschnitt 2:

- Umbau des bestehenden Klassentraktes.

Für die Nutzung der OGS ist von einer 100%igen Annahme auszugehen. Dies entspricht ca. 360 Schülerinnen und Schülern. Die Essensausgabe soll im 3-Schichtbetrieb erfolgen. Vom Fachbereich Schulen (FB 40) wurde folgender Raumbedarf ermittelt:

|                                                |                          |
|------------------------------------------------|--------------------------|
| 12 Klassenräume*                               | je 70 m <sup>2</sup> ,   |
| 6 Differenzierungsräume*                       | je 30 m <sup>2</sup> ,   |
| 6 OGS-/Mehrzweckräume*                         | je 70                    |
| m <sup>2</sup> ,                               |                          |
| Büro Schulleitung                              | 25 m <sup>2</sup> ,      |
| Büro stellvertretende Schulleitung             | 15                       |
| m <sup>2</sup> ,                               |                          |
| Sekretariat                                    | 20 m <sup>2</sup> ,      |
| Lehrerzimmer mit Teeküche für 25-30 Lehrkräfte | Fläche nach Bedarf,      |
| Lehrerarbeitsbereich für 10 Arbeitsplätze      | Fläche nach Bedarf,      |
| Büro OGS                                       | 10 – 15 m <sup>2</sup> , |
| Büro Schulsozialarbeit                         | 10 – 15 m <sup>2</sup> , |
| Besprechungsraum                               | 10 – 15 m <sup>2</sup> , |
| Kopierraum                                     | 10 m <sup>2</sup> ,      |
| Sanitätsraum                                   | 10 m <sup>2</sup> ,      |
| Büro Hausmeister                               | 5 - 10 m <sup>2</sup> ,  |
| Lehrmittelräume                                | Fläche nach Bedarf,      |
| Lagerräume Schule                              | Fläche nach Bedarf,      |
| Lager Hausmeister                              | Fläche nach Bedarf,      |
| Lager Außenspielgeräte                         | Fläche nach Bedarf,      |
| WC-Anlagen einschließlich barrierefreier WCs   | Fläche nach Bedarf,      |
| Putzmittelräume                                | Fläche nach Bedarf,      |
| Speiseraum für 120 Plätze                      | Fläche nach Bedarf,      |
| Küchenbereich mit Nebenräumen                  | Fläche nach Bedarf.      |

\*Die Flächen für diese Nutzungen befinden sich im UG des Neubaus (Bibliothek und Lernwerkstatt), im EG und OG des Neubaus (Lernlandschaften) und im OG des Bestandsgebäudes (Musik).

Durch die Überbauung der vorhandenen Schulhoffläche verlagert sich die Pausenzone auf die Freifläche in Richtung Sporthalle. Die derzeitige Wiese soll Spiel- und Bewegungsraum werden. Hierzu gehört ein großer Kletterbereich sowie ein Spielpfad, der von erlebbaren Pflanzflächen umgeben ist. Die verbleibende freie Fläche kann für Ballspiele und das Aufstellen eines Zirkuszeltens genutzt werden. Vor der Mensa befindet sich ein weiterer Außenbereich, der als Sitzfläche und zum Tischtennis genutzt

werden kann. Der Geländeversprung zur derzeitigen Wiese wird außen über eine Treppe und eine Hangrutsche und im Gebäude über den Aufzug überbrückt.

Während der Bauzeit wird die Andienung über die Straße In der Wasserkühl für die Baustelle benötigt. Die Zuwegung für die Schülerinnen und Schüler sowie das Personal erfolgt daher über den Zugang der Sporthalle an der Berliner Straße und das Grundstück der Katholischen Kirchengemeinde an der Straße Krummer Weg. Die Zusage der Kirche für die temporäre Nutzung des Grundstückes ist bereits erfolgt. Die Parkfläche für das Personal und den Hol-/Bringverkehr erfolgt über den Parkplatz an der Turnhalle.

#### Nutzfläche

Die Nutzfläche des Neubaus ohne Technik- und Verkehrsfläche beträgt 2.452 m<sup>2</sup>, die des Bestandsgebäudes beträgt 548 m<sup>2</sup>.

#### Kosten

Die Kosten betragen gemäß Kostenschätzung 23.500.000 €, einschließlich Mehrwertsteuer und 20 % Sicherheitszuschlag. Im Planungsbeschluss werden anteilig 24,5 % der Gesamtkosten als Planungsmittel in Höhe von 5.750.000 € zur Verfügung gestellt. Der Baubeschluss soll im ersten Quartal 2023 erfolgen und beinhaltet die Bereitstellung der verbleibenden Mittel in Höhe von 17.750.000 €. Das Projekt wird zu einem Teil (Planungskosten) aus dem Förderprogramm „Beschleunigter Infrastrukturausbau der Ganztagsbetreuung für Grundschülerinnen und Grundschüler“ gefördert (in Höhe von 127.267,10 €).

#### Fortführung der Planung

Es ist beabsichtigt, die Architekten- und Ingenieurleistungen ab Leistungsphase 3 gemäß Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) an folgende Ingenieurbüros zu vergeben:

|                                    |                                                              |
|------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| Architektenleistung:               | Rumpf Architekten + Ingenieure, Andernach,                   |
| Ingenieurleistung HLS:             | Doelle Ingenieurbüro für Gebäudetechnik GmbH, Köln,          |
| Ingenieurleistung ELT:             | Asholt + Partner Beratende Ingenieure PartG mbH, Leverkusen, |
| Tragwerksplanung<br>und Bauphysik: | S.G.B. GmbH, Köln.                                           |

#### Ausführung

Es ist geplant, den Hochbau, die technische Gebäudeausrüstung (TGA), den Tiefbau und die Außenanlagen durch ein Generalunternehmen ausführen zu lassen. Dies war bereits Bestandteil des Vergabeverfahrens für die Objektplanung. Der Fachbereich Rechnungsprüfung und Beratung (FB 14) hat am Vergabeverfahren teilgenommen und ist mit dem Vorgehen einverstanden.

#### Terminplanung

Nach Fertigstellung der Entwurfsplanung - voraussichtlich in der ersten Hälfte 2023 - ist der Baubeschluss zu erwirken. Es ist geplant, im Herbst 2024 mit dem Bau zu beginnen. Der Abschluss der Baumaßnahmen ist für Mai 2027 geplant, die Inbetriebnahme ist zum Schuljahresbeginn 2027/2028 geplant.

#### Abstimmung mit den Nutzenden

Die Planung ist mit dem Fachbereich Schulen (FB 40) und der Schule abgestimmt.

#### Klimaschutz/Nachhaltigkeit

##### Entsiegelung von Flächen:

Die zu versiegelnden Flächen werden überwiegend mit versickerungsfähigem Unterbau (Schotterrasen/wassergebundene Wegedecke) ausgeführt. Die Wiesen-/Rasenbereiche sollen überwiegend extensiv gepflegt werden. Die Beschattung der Pausenzone wird besonders berücksichtigt.

##### Baumfällungen/Ersatzpflanzungen:

Drei Bäume im näheren Umfeld des neuen Gebäudes müssen aus bautechnischen und entwässerungstechnischen Gründen gefällt werden. Im Zuge der Baumaßnahme wird eine größere Anzahl neuer Bäume gepflanzt.

##### Dächer:

Es ist eine extensive Dachbegrünung und eine Fotovoltaikanlage auf dem Neubau geplant. Auf dem Dach des Bestandsgebäudes ist dies aus statischen Gründen nicht möglich.

##### Fassade:

Das Schulgrundstück liegt exponiert am Stadtrand von Leverkusen, ohne unmittelbare Nachbarbebauung. Die Zufahrt erfolgt über eine Anwohnerstraße ohne Durchgangsverkehr. Die Emissionen durch den Kfz-Verkehr sind somit zu vernachlässigen. Das Grundstück hat einen großen Bestand alter Bäume, der vor allem die Südwest-Fassade gegen eine sommerliche Aufheizung schützt. Die Fassade soll weitestgehend als Holzfassade realisiert werden. Auf die Begrünung der Fassade wird daher verzichtet.

##### TGA:

Die Wärmeversorgung erfolgt über Geothermie mit Tiefenbohrungen und Wärmetauscher (Sole-Wasser-Pumpe). Die Lüftungsanlage ist mit einer Wärmerückgewinnung ausgestattet und kann im Sommer das Gebäude über die Geothermie kühlen. Die elektrische Versorgung der Anlagen erfolgt über die Fotovoltaikanlage.

#### Barrierefreiheit

Bestandsgebäude, Neubau und Außenanlagen werden entsprechend der aktuellen Anforderungen barrierefrei ausgeführt. Der Neubau erhält einen Aufzug. Das Bestandsgebäude ist im Erd- und Obergeschoss mit dem Neubau verbunden, sodass der Aufzug zur Erschließung mitgenutzt werden kann.

#### **Anlage/n:**

Lageplan  
Grundriss Untergeschoss  
Grundriss Erdgeschoss  
Grundriss Obergeschoss  
Ansichten  
Außenanlagen  
Ausweichcontainer  
Baubeschreibung

Kostenschätzung (nö)  
Terminplan (nö)