



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2022/1918

Der Oberbürgermeister

V/65-651-As

Dezernat/Fachbereich/AZ

12.01.2023

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Schulausschuss zu Punkt 2. + 3.	23.01.2023	Beratung	öffentlich
Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen zu Punkt 2. + 3.	23.01.2023	Beratung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I zu Punkt 2. + 3.	30.01.2023	Beratung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II zu Punkt 2. + 3.	31.01.2023	Beratung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II zu Punkt 1. + 4.	31.01.2023	Entscheidung	öffentlich
Finanz- und Digitalisierungsausschuss zu Punkt 3.	06.02.2023	Beratung	öffentlich
Rat der Stadt Leverkusen zu Punkt 2. + 3.	13.02.2023	Entscheidung	öffentlich

Betreff:

Sanierung und Erweiterung Gemeinschaftsgrundschule Opladen (GGs Opladen), Standort Hans-Schlehahn-Str. 6
- Baubeschluss

Beschlussentwurf:

1. Der Entwurfsplanung von Rumpf Architekten aus Andernach zur Sanierung und Erweiterung der Gemeinschaftsgrundschule (GGs Opladen) am Standort Hans-Schlehahn-Str. 6 wird zugestimmt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, für die Dauer der Baumaßnahme das Ausweichquartier ‚Containerstandort an der Felderstraße‘ herzurichten.
3. Die benötigten Mittel in Höhe von insgesamt 20.300.000 € werden mit dem Haushalt 2024 ff. auf der Finanzstelle 6502017001145, Finanzposition 783100, bereitgestellt. Bisher stehen bis einschließlich 2024 8.623.000 € zur Verfügung. Die zusätzlichen Mittel in Höhe von 11.677.000 € müssen ab dem Haushaltsjahr 2024 zur Verfügung gestellt werden.

4. Die Maßnahme ist nach Beschlussfassung gemäß der vorgegebenen Zeitplanung zur Genehmigung zu bringen und baulich umzusetzen.

gezeichnet:

In Vertretung
Lünenbach
(in Vertretung des
Oberbürgermeisters)

In Vertretung
Deppe
(zugleich in Vertretung
des Stadtkämmerers)

In Vertretung
Adomat

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: 65020170011145 Finanzposition/en: 783100
Auszahlungen für die Maßnahme: 20,3 Mio. €
Fördermittel beantragt: Nein Ja %
Name Förderprogramm:
Ratsbeschluss vom zur Vorlage Nr.
Beantragte Förderhöhe: €

Maßnahme ist im Haushalt ausreichend veranschlagt

Ansätze sind ausreichend

Deckung erfolgt aus Produkt/Finanzstelle

Bisher stehen bis einschließlich 2024 8.623.000,- € zur Verfügung. Die zusätzlich benötigten Mittel in Höhe von 11.677.000,- € müssen ab dem Haushaltsjahr 2024 zur Verfügung gestellt werden.

Jährliche Folgeaufwendungen ab Haushaltsjahr 2026

Personal-/Sachaufwand: €

Bilanzielle Abschreibungen: ab dem Jahr der Fertigstellung betragen ca. 406.000,- €, wenn eine Abschreibungsdauer von 50 Jahren angenommen wird.

Zusätzlich wird in 2024 eine Sonderabschreibung wegen des Abbruches des eingeschossigen rückwärtigen Teiles (bestehende Verwaltung) des Gebäudes in Höhe von ca. 80.000,- € vorgenommen werden müssen.

Aktuell nicht bezifferbar

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

Nach einer positiven Beschlussfassung durch den Rat der Stadt Leverkusen erfolgt die Etatisierung der Baukosten gem. Bauzeitenplan im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Haushalt 2024 ff. Die bisher veranschlagten Finanzmittel reichen zur Fortführung der Maßnahme in 2023 nach jetzigem Planungsstand aus.

II) Nachhaltigkeit der Maßnahme im Sinne des Klimaschutzes:

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

Begründung:

Die Sanierung und Erweiterung der GGS Opladen an der Hans-Schlehahn-Straße wurde mit der Planungsvorlage am 22.03.2022 (siehe Vorlage Nr. 2022/1285) vorgestellt und beschlossen. Die Planung wurde wie beschlossen fortgeführt.

Planung:

Das Bestandsgebäude wird mit den notwendigen technischen Anpassungen und Erweiterung im Klassentrakt zu einem Gebäude mit Clusterstruktur umgebaut. Im Neubau zwischen Hauptgebäude und Sporthalle finden eine Mensa und alle weiteren erforderlichen Räume, wie Verwaltung, sanitäre Anlagen, Technik und der zusätzliche Unterrichts- und Ganztagsbedarf, Platz.

Das straßenseitige Hauptgebäude wird dabei strukturell erhalten, während der bestehende eingeschossige rückwärtige Teil (bestehende Verwaltung) aus statischen Gründen abgebrochen und durch ein neues zweigeschossiges Gebäude ersetzt wird. Hierbei muss das sanierte WC-Haus aus statischen und planungstechnischen Gründen ebenfalls abgebrochen und die Anlagen im Neubau ersetzt werden. Eine neu geplante Aufzugsanlage im zentralen Treppenhaus dient der barrierefreien Erschließung und ist Teil des Barrierefreikonzepts. Hierdurch werden alle Bereiche, sowohl im Bestand als auch im Neubau, barrierefrei zugänglich.

Des Weiteren wird neben dem üblichen barrierefreien WC auch ein Pflegebad eingerichtet und die Wegeführung und Orientierung durch kontrastreiche Farben bzw. Materialunterschiede vereinfacht. Eine optische und akustische Alarmierung sind ebenfalls Bestandteil der Barrierefreiheit im „Zwei-Sinne-Prinzip“. Somit entsteht Richtung Sporthalle ein architektonisch abgesetzter Neubau über zwei Etagen, der im Erdgeschoss den Verwaltungsbereich erweitert und die Mensa und Küchenflächen beherbergt. Im Obergeschoss wird neben einem Lerncluster mit komplettem Nebenraumprogramm (Lernlandschaft, Differenzierungs-, Team-, Mehrzweck- und Sanitärräumlichkeiten) auch die Lüftungstechnik für den Neubau ihren Platz finden. Das vorhandene Hausmeisterhaus soll im Rahmen der Abbrucharbeiten entkernt werden und zu einem Fahrradstellplatz hergerichtet werden.

Bei diesen grundlegenden Sanierungen sollen die Grundstruktur, Optik und das Tragwerk im Haupthaus erhalten bleiben und über die schulhofseitige Erweiterung den zusätzlichen Raumanforderungen und Lastverteilungen angepasst werden. Der Neubau sowie die Erweiterung werden nach aktuellem Standard in einer energetisch hochwertigen Ausführung errichtet. Die Fassade der Neubauten soll eine nachhaltige Holzver-schalung erhalten. Die Fassade des Haupthauses soll optisch und strukturell erhalten bleiben.

Um die Energiebilanz wesentlich zu verbessern, sollen eine Photovoltaikanlage (PV-Anlage) und eine Luftwärmepumpe realisiert werden, die den gesamten Schulstandort versorgen. Es ist geplant, die Maßnahme in einem Bauabschnitt - ohne parallele Nutzung der Bestandsgebäude durch die Schule - auszuführen, da die grundlegende Erneuerung der technischen Anlagen keine Nutzung parallel zur Baustelle zulässt.

Vorübergehende Auslagerung:

Als Ausweichquartier wurde der Containerstandort Felderstraße in die Planung aufge-

nommen. Die Organisation des Schul- und OGS-Betriebs wird in enger Abstimmung zwischen der Schule und dem Fachbereich Schulen (FB 40) festgelegt. Ziel ist es, die Schule möglichst autark am Auslagerungsort darzustellen. Sporthallennutzungen müssen ggf. für die Auslagerungszeit angepasst werden. Die Sporthalle an der Hans-Schlehahn-Straße bleibt während der Auslagerungszeit in Betrieb. Die Herrichtung des Standorts - mit den bereits im Schulausschuss am 14.11.2022 angemerkten Schwachstellen der jetzigen Nutzung - werden in Abstimmung mit dem Fachbereich Stadtgrün (FB 67) und der Bauunterhaltung (Abtl. 654, FB 65) bis zum Auslagerungstermin hergerichtet.

Neugestaltung der Außenanlagen:

Bei dem grundlegenden Eingriff in die bestehende Baustruktur mit Teilabriss und Neubau werden auch bestehende Grünflächen in Mitleidenschaft gezogen, die in einer Gesamtüberplanung des Standorts vom FB 67 bearbeitet werden. Die Landschaftsarbeiten werden vor Baubeginn mit Rodungsarbeiten vorbereitet und bis zur Inbetriebnahme fertiggestellt. Eine separate Vorlage wird unter Nr. 2022/1945 durch den FB 67 eingereicht.

Vorgesehene Maßnahmen:

Hochbau

- Herstellung von Lernclustern mit offenen Lernbereichen,
- Errichtung einer Mensa,
- Überarbeitung der Fassade im Bestand,
- Erneuerung der Türanlagen,
- Ertüchtigung und Verbesserung des Brandschutzes,
- Herstellung Barrierefreiheit im Zwei-Sinne-Prinzip,
- Einbau Aufzug und Rampen,
- Einbau eines Pflegebads,
- Akustikdecken sowohl in den Klassen als auch Lernfluren,
- Herstellen von Teilbereichen mit erhöhter Anforderung an die Akustik für Inklusionsbereich.

Nachhaltigkeit

- Gründach im Bereich der Erweiterung und des Neubaus,
- PV-Anlage auf den neuen Flachdächern und auf dem Bestandsdach nach statischen Möglichkeiten sowie Speicher zur Vorhaltung der Energie,
- Reduzierung der Wärmebrücken,
- Verbesserung der Energiebilanz durch Modernisierung der technischen Anlagen,
- Einbau einer Luftwärmepumpe zur Energieversorgung mit Schutzmaßnahmen laut Vorgabe Emissionsgutachten,
- Fassadenbegrünung nur an Stahlbauteilen, da wenige Flächen ohne Fenster zur Verfügung stehen und vor Ort eine umfangreiche Begrünung in der Fläche vorhanden ist, die ergänzt wird,
- Holzfassade.

Technik

- Erneuerung aller Leitungen/Leitungsführung für eine gesicherte und umweltfreundliche Nutzung,
- Erneuerung der Elektrotechnik sowie Erneuerung der Beleuchtung und der Sicherheitsbeleuchtung in effizienter LED-Technik mit Präsenzmeldern,

- Einbau einer Lüftung durch eine volumenstromgeregelte und mit Wärmerückgewinnung ausgerüsteten Anlage für alle Bereiche.

Die Planungen wurden und werden eng mit den beteiligten Nutzenden abgestimmt.

Kosten:

Die prognostizierten Gesamtkosten gemäß Kostenschätzung laut DIN 276 betragen nach heutigem Stand 20.300.000 €, einschließlich Mehrwertsteuer. In dieser Summe ist ein Zuschlag (23 %) für die zu erwartende Baukostensteigerung (mit 1 % pro Monat) sowie ein Sicherheitszuschlag von 10 % für Unvorhergesehenes enthalten. Die zur Finanzierung erforderlichen Mittel stehen im Finanzplan unter der Finanzstelle 65020170011145, Finanzposition 783100, bereit.

Für die Baumaßnahme gibt es derzeit noch kein Förderprogramm. Da die Verwaltungsvereinbarung im Kontext „Einführung des Rechtsanspruchs Ganztagsbetreuung für Kinder im Grundschulalter“ ab dem Schuljahr 2026/27 noch nicht vorliegt, kann zur angekündigten Förderkulisse noch keine Auskunft gegeben werden. Gegebenenfalls können auch Fördermittel für die Neubauanteile nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) oder Erneuerung der Technik als Bauteilförderung erreicht werden.

Termine:

Die Planungsleistungen sollen nach dem Baubeschluss kurzfristig fortgesetzt werden, um im Frühjahr 2023 die Genehmigungsplanung zu beenden und einen Bauantrag einzureichen. Die Ausführungsplanung soll 2023 so vorangetrieben werden, dass die Abbrucharbeiten nach der Auslagerung zu den Osterferien 2024 umgesetzt werden können. Der Baubeginn ist für Sommer 2024 und die Fertigstellung ist für Mitte 2026 geplant.

Begründung der einfachen Dringlichkeit:

Aufgrund des hohen Drucks an diesem Standort, mehr Kinder aufnehmen zu können, soll die Auslagerung möglichst bereits Ostern 2024 stattfinden und der Bau von Mitte 2024 bis Mitte 2026 fertiggestellt werden. Um diese Termine einhalten zu können, muss kurzfristig der Bauantrag eingereicht und die Ausführungsplanung umgesetzt werden. Der Schulplatzdruck in Opladen ist insgesamt sehr hoch. Um die Sicherstellung von Schulplätzen für Kinder aus Opladen in Opladen sicherzustellen, ist die Maßnahme dringend umzusetzen. Daher wird die Vorlage noch zum Nachtragstermin in den Turnus eingebracht.

Anlage/n:

- 00 Erläuterungsbericht Rumpf
- 01 Lageplan
- 02 Grundriss KG
- 03 Grundriss EG
- 04 Grundriss OG
- 05 Schnitte u Ansicht Straße
- 06 Ansichten Schulhof

07 Termine (nö)
08 Kosten (nö)