



**Stadt Leverkusen**

Vorlage Nr. 2023/2311

**Der Oberbürgermeister**

V/65-651DP

**Dezernat/Fachbereich/AZ**

20.10.2023

**Datum**

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Datum</b>	<b>Zuständigkeit</b>	<b>Behandlung</b>
<b>Schulausschuss</b>	13.11.2023	Beratung	öffentlich
<b>Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen</b>	13.11.2023	Beratung	öffentlich
<b>Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I</b>	20.11.2023	Beratung	öffentlich
<b>Finanz- und Digitalisierungsausschuss</b>	27.11.2023	Beratung	öffentlich
<b>Rat der Stadt Leverkusen</b>	11.12.2023	Entscheidung	öffentlich

**Betreff:**

Realschule Am Stadtpark, Am Stadtpark 23 - 29, Neubau einer Dreifachsporthalle und eines NW-Trakts (Bauabschnitt 1)  
- Kombiniertes Planungs- und Baubeschluss

**Beschlussentwurf:**

1. Der Entwurfsplanung des Architekturbüros HHA aus Aachen zur Umsetzung des ersten Bauabschnitts für die Realschule Am Stadtpark in Wiesdorf (Abriss der Trakte III und VI sowie der 3-fach Halle und Errichtung eines Ersatzneubaus für naturwissenschaftliche Räume und 3-fach Halle) wird zugestimmt.
2. Die angesetzten Gesamtbaukosten für die Baumaßnahme betragen gemäß Kostenberechnung nach heutigem Stand 31.150.000 €, einschließlich Mehrwertsteuer. Hierin sind eine Preissteigerung bis zum Beginn der Bauausführung von 12 % und ein Risikozuschlag von 20 % enthalten.
3. Derzeit stehen auf der Finanzstelle 65000170011149, Finanzposition 783100, lediglich Planungsmittel i. H. v. 1.000.000 € zur Verfügung. Die zusätzlich benötigten Mittel werden im laufenden Aufstellungsverfahren für den Haushalt 2024 ff. angemeldet und müssen ab dem Haushaltsjahr 2024 zur Verfügung gestellt werden.
4. Das Vorhaben ist auf der Grundlage der Entwurfsplanung im vorgesehenen Zeitplan zur Genehmigung zu bringen und baulich umzusetzen.

gezeichnet:

Richrath

In Vertretung  
Adomat

In Vertretung  
Molitor

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: 65000170011149 Finanzposition/en: 783100  
Auszahlungen für die Maßnahme: 31.150.000 €  
Fördermittel beantragt:  Nein  Ja %  
Name Förderprogramm:  
Ratsbeschluss vom zur Vorlage Nr.  
Beantragte Förderhöhe: €

**Maßnahme ist im Haushalt ausreichend veranschlagt**

Ansätze müssen mit dem derzeit in der Aufstellung befindlichen Haushalt der Stadt Leverkusen für das Jahr 2024 und der mittelfristigen Finanzplanung bis 2027 in den späteren Jahren mit 8,5 Mio. € angepasst werden.

Deckung erfolgt aus Produkt/Finanzstelle  
in Höhe von €

**Jährliche Folgeaufwendungen ab Haushaltsjahr:**

Personal-/Sachaufwand: €

Bilanzielle Abschreibungen: 623.000 € bei einer unterstellten Nutzungsdauer von 50 Jahren ab 2029 für 2028 anteilig.

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):** €

Produkt: Sachkonto

**Einsparungen ab Haushaltsjahr:**

Personal-/Sachaufwand: €

Produkt: Sachkonto

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

Bei der o. g. Finanzstelle stehen aktuell Restmittel aus Vorjahren i. H. v. ca. 613.000 € zur Verfügung.

Die derzeit in der Erstellung befindlichen Beratungsunterlagen beinhalten folgende Ansätze:

Jahr 2024:	2.000.000 €
VE 2024:	21.000.000 €
Jahr 2025:	8.000.000 €
Jahr 2026:	8.000.000 €
Jahr 2027:	5.000.000 €

Diese Ansätze sind bei einer positiven Beschlussfassung bei dieser Vorlage um 8.150.000 € in späteren Jahren im Rahmen der Haushaltsberatungen aufzustocken.

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

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

## **Begründung:**

Bei der Realschule Am Stadtpark handelt es sich um eine 5-zügige Realschule im Stadtteil Wiesdorf. Die Schule ist eine Schule des Gemeinsamen Lernens, unterrichtet also inklusiv, d. h., Schülerinnen und Schüler mit und ohne sonderpädagogischen Unterstützungsbedarf. Um die Sanierung und Weiterentwicklung des Schulstandortes (6-Zügigkeit im Ganztagsbetrieb) voranzutreiben, soll eine Umsetzung der Maßnahme in 4 Bauabschnitten erfolgen.

Für den ersten Bauabschnitt (Sporthalle mit naturwissenschaftlichem Trakt) liegt ein Grundsatzbeschluss des Rates der Stadt Leverkusen vom 04.10.2021 vor, der den Abriss der Sporthalle und der Trakte III und VI vorsieht sowie einen Ersatzneubau (siehe Vorlage Nr. 2021/0876). Die Planung des Ersatzneubaus wurde wie beschlossen fortgeführt und liegt jetzt zur weiteren Beschlussfassung vor. Entsprechend der Vorlage Nr. 2021/0876 (Beschlusspunkt 4) wird ein kombinierter Planungs- und Baubeschluss zur Beschlussfassung vorgelegt.

### Umsetzung 1. Bauabschnitt:

#### Abbrüche

Vor dem Beginn der Neubaumaßnahme werden die Sporthalle sowie der Trakt III (Klassenräume, teils leerstehend aufgrund des schlechten Zustands durch statisches Absacken) und der Trakt VI (naturwissenschaftlicher Trakt/NW-Trakt) abgerissen. Der Rückbau der Gebäude III und VI und der Sporthalle erfolgt nach Ausbau der Schadstoffe.

#### Auslagerungen

Für die NW-Räume (naturwissenschaftlichen Räume) kann der räumliche Fehlbedarf während der Bauzeit im vorhandenen Raumbestand unter Einschränkungen aufgefangen werden, d. h., es ist kein temporärer Ersatzbau erforderlich (vorhandene NW-Räume im Trakt IV). Für den Sportunterricht stehen während der Bauzeit die beiden kleinen Sport- bzw. Gymnastikhallen am Standort zur Verfügung. Aufgrund mangelnder Alternativen wird der Sportunterricht während der Bauzeit nicht in Gänze abgebildet werden können. Der Fachbereich Schulen (FB 40) stimmt sich hierzu im weiteren Verlauf eng mit der Schule ab.

#### Ersatzneubau

Die Bestandsbauten werden durch einen Neubau ersetzt, der künftig sowohl den NW-Trakt als auch eine Sporthalle in einem gemeinsamen Gebäude vereint. Die neue Sporthalle ist als Dreifachhalle konzipiert, der NW-Trakt umfasst acht Unterrichtsräume für den naturwissenschaftlichen Unterricht (Chemie, Biologie, Physik) und zwei Fachräume für den Informatikunterricht.

#### Sonstige Arbeiten am Altbestand

Die denkmalgerechte Wiederherstellung der historischen Fassade des Gebäudes II (Denkmal) nach dem Abbruch des angebauten, statisch abgängigen Gebäudes III wird durch den Fachbereich Gebäudewirtschaft (FB 65) betreut. Die technischen Versorgungsräume H129, 130 und 135, ebenfalls im Bestandsgebäude II, müssen für den Anschluss des Neubaus saniert werden. Diese werden durch die Architekten von HHA betreut.

## Neubaumaßnahme:

### Anordnung auf dem Grundstück

Der Baukörper wird acht Meter weiter westlich zum bisherigen Standort der zurückgebauten Sporthalle positioniert, da sich südlich des Bestandsbaus ein besonders alter, erhaltenswerter Baum befindet. Es entsteht ein großzügiger, zusammenhängender Schulhof durch den Abbruch der Gebäude III und VI.

Die Parkplatzsituation für das Schulpersonal kann, ebenso wie die Zugänglichkeiten zum Grundstück und den Freiflächen des Schulhofs, im Wesentlichen erhalten bleiben. Die entfallenden Fahrradstände werden im Rahmen der Freianlagenplanung des Gesamtstandortes kompensiert.

### Gebäudeform

Das Gebäude besteht aus drei aneinander gesetzten Teilen:

- einem dreigeschossigen Baukörper, der im Erdgeschoss in Teilen zurückgesetzt ist (überdachter Schulhof),
- einem eingeschossigen Trakt, der mit Umkleiden und Zugängen zur Sporthalle ausgestattet ist,
- eine Dreifachsporthalle mit einer inneren Hallenhöhe von 7,60 Metern.

Alle Gebäudeteile erhalten ein Flachdach.

### Nutzungsbereiche

Der Haupteingang ist vom Schulhof aus erreichbar. Über das Foyer im Erdgeschoss gelangt man ebenerdig zur Sporthalle und den Umkleiden, über die Haupttreppe in den Fachklassenbereich in den beiden oberen Geschossen. Zusätzlich zum Haupteingang befindet sich zum Park orientiert ein weiterer überdachter Eingang, der dem Zugang für Sportvereine dient und unabhängig vom Schulgelände ist. Die Toilettenanlage für die Pausenzeit ist ebenfalls über das Foyer im Erdgeschoss erreichbar. Im Erdgeschoss sind darüber hinaus die Räume der technischen Gebäudeausrüstung angeordnet. Im 1. und 2. Obergeschoss befinden sich jeweils die Fachklassen und Nebenräume für die Naturwissenschaften.

### Gestaltung - Materialien:

#### Außen:

Es handelt sich um einen Stahlbetonmassivbau mit Stahlbetondecken bzw. einem Sporthallen-Trapezblechdach. Das Gebäude ist nicht unterkellert. Die Fassade des Neubaus erhält im Erdgeschoss eine hinterlüftete Vorhangfassade mit Faserzementplatten, das Obergeschoss eine Fassade mit Klinkerriemchen. Die Außenfenster, Laibungen und Türen sind Aluminium-pulverbeschichtet.

Alle Dächer werden mit 2-lagiger Bitumenabdichtung versehen und extensiv begrünt. Das große Sporthallendach erhält eine Photovoltaikanlage (PV-Anlage), die beiden weiteren Dachflächen werden als Retentionsdach ausgebildet und dienen somit als Regenrückhalt. Das Dach des NW-Traktes erhält eine statische und technische Vorrüstung für eine mögliche PV-Anlagen-Nachrüstung.

Innen:

Sporthalle – akustisch wirksame Prallwand aus Holz 2,5 m hoch, Wand oberhalb Sichtbeton, flächenelastischer Sporthallen-Sandwichboden aus Linoleum, mit offener Holzbinderkonstruktion aufgelegter Trapezblechdecke von unten sichtbar und gelocht.

Eingangsbereich, Flure, Treppenhäuser – Wände Sichtbeton, mit Farbakzenten im Bereich der Revision, Betonwerksteinboden, reversible Streckmetalldecken im Bereich der Flure und eine Akustikbaffeldecke im Foyer zur Verbesserung der Raumakustik.

Umkleiden – Wände Sichtbeton bzw. teils gemauert, verputzt und gestrichen, Boden gefliest, Wände Sanitärbereiche ebenfalls gefliest in leicht zu reinigenden Farben, Akustikrasterdecke.

NW-Räume – Wände verputzt und gestrichen, Boden Kautschuk, Akustikrasterdecken in allen Räumen.

Gebäudetechnik:

Wärme:

Die Wärmeversorgung erfolgt ökologisch, effizient und wirtschaftlich über eine bestehende Fernwärmeleitung; hierfür wird im Erdgeschoss eine Fernwärmeübergabestation eingerichtet.

Lüftungsanlage:

Die Räume und die Sporthalle werden über zwei nach Bereichen aufgeteilte, zentrale, raumluftechnische Anlagen belüftet, mit einer Wärmerückgewinnung von mindestens 70 %. In den Klassenräumen ist eine Frischluftzufuhr durch zu öffnende Fenster im Notfall möglich. Eine Anlage versorgt die Halle und die Umkleiden, die andere den NW-Trakt.

Sanitär- Abwasseranlage:

Das Gebäude wird mit Wasser- und Abwasserleitungen an die zentrale Hausversorgung des Schulgebäudes angebunden. Hierfür werden vorab im Rahmen einer Tiefbaumaßnahme die Leitungen angepasst. Die Kosten der Kanalsanierung des gesamten Schulstandorts sind separat veranschlagt.

Elektro/Brandmeldeanlage:

Das Gebäude wird mit neuen Elektroleitungen an die zentrale Hausversorgung angebunden und an die aufgeschaltete Brandmeldezentrale der Schule angeschlossen. Für die Beleuchtung wird effiziente LED-Technik eingesetzt.

Außenanlagen:

Die Neugestaltung der Außenanlagen im Nahbereich des Neubaus erfolgt in Form eines grünen Rahmens. Er besteht aus einer partiellen Fassadenbegrünung mit Unterpflanzung an drei Gebäudeseiten, einer ergänzenden Flächen-Bepflanzung, Sitzgelegenheiten in Form von bepflanzten Inseln als Treffpunkt für Schule und Sportvereine. Der Höhenunterschied von ca. 60 cm Richtung Süden wird mit Mauern sowie einer behindertengerechten Rampe und Treppe abgefangen. Passend zu den vorherrschenden Farbtönen bestehen die Mauern und Einfassungen der Insel aus Beton und Holz. Als Bodenbelag wird ein neutrales Pflaster im Mehrsteinsystem gewählt für eine fußläufige Belastung und gelegentliche Befahrung.

Aus bautechnischen Gesichtspunkten müssen sieben Bäume für die Baumaßnahme gefällt werden. Es werden als Ausgleich insgesamt elf neue Baumstandorte innerhalb der Außenanlagen erstellt. Für acht Bäume werden Baumschutzmaßnahmen erstellt, um diese während der Maßnahme zu schützen. Weiter wird der Wurzelraum der vorhandenen Bäume partiell durch Entsiegelung von befestigten Flächen und dem Einbau von durchwurzelungsfähigem Material verbessert. Die Außenanlagenplanung des gesamten Standortes wird der Politik vorgestellt, sobald die Positionierung und Gestaltung der weiteren Bauabschnitte festgelegt ist. Die Außenanlagenplanung für den 1. Bauabschnitt ist, aufgrund des Vorgehens im Gesamtstandort, als Vorplanung erfolgt und wird mit dem Nutzer in der weiteren Planungsphase abgestimmt.

#### Klimaschutz/Nachhaltigkeit:

Der Neubau wird nach dem Standard Effizienzgebäude 40 errichtet und erreicht das DGNB-Siegel Nachhaltigkeit in Silber (DDGNB - Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen). Auf dem Dach der Sporthalle wird eine PV-Anlage installiert und das Gebäude erhält an drei Seiten eine teilbegrünte Fassade; unterstützend dazu eine extensive Dachbegrünung. Zusätzlich wird für die tieferliegenden Dachflächen eine extensive Begrünung mit Regenwasserrückhaltung vorgesehen. Die Materialien werden nach einer erleichterten Rückbaubarkeit ausgewählt. Der Einsatz von effizienter LED-Technik mit Bewegungsmeldern ist vorgesehen.

#### Barrierefreiheit:

Das Gebäude ist komplett barrierefrei. Ein Aufzug erschließt die oberen Geschosse. Es gibt ein barrierefreies WC im Erdgeschoss mit einer Duschbrause und Liege als Pflegebad. In den Umkleidebereichen befinden sich zwei barrierefreie Dusch-/Waschbereiche und jeweils ein abgetrenntes WC. Diese sind komplett behindertengerecht geplant. Die Freianlagen werden ebenfalls barrierefrei erschließbar, der Höhenunterschied wird durch eine Rampe ausgeglichen. Es wird geprüft, ob Rollstuhlsport in der Sporthalle bei Nutzung aller drei Sporthallenfelder angeboten werden kann. Hierfür ist ein Rollstuhl-Wechselplatz direkt vor der Sporthalle vorgesehen.

#### Vergabeverfahren:

Es ist vorgesehen, die Ausführungsplanung, den Hochbau und die technische Gebäudeausrüstung durch ein Generalunternehmen (GU) ausführen zu lassen. Eine Genehmigung durch die zentrale Vergabestelle des Fachbereichs Recht- und Vergabestelle (FB 30) und des Fachbereichs Rechnungsprüfung und Beratung (FB 14) liegt vor.

#### Nutzerabstimmung:

Die Planung ist mit dem Fachbereich Schulen (FB 40) und den Vertreter\*innen der Schule abgestimmt.

#### Termine:

Schadstoffsanierung und Rückbau	von September 2024 bis April 2025.
Tiefbau	von März 2025 bis Juli 2025.
Bauzeit Neubau	von Oktober 2025 bis April 2027.
Bezugsfertig	im Juni 2027.
Ausführung Außenanlagen	von Juli 2027 bis März 2028.

**Anlage/n:**

- Anlage 01 - RS am Stadtpark Bauabschnitt 1 Neubau - Lageplan
- Anlage 02 - RS am Stadtpark Bauabschnitt 1 Neubau - Grundriss EG
- Anlage 03 - RS am Stadtpark Bauabschnitt 1 Neubau - Grundriss OG 1
- Anlage 04 - RS am Stadtpark Bauabschnitt 1 Neubau - Grundriss OG 2
- Anlage 05 - RS am Stadtpark Bauabschnitt 1 Neubau - Dachaufsicht
- Anlage 06 - RS am Stadtpark Bauabschnitt 1 Neubau - Ansichten
- Anlage 07 - RS am Stadtpark Bauabschnitt 1 Neubau - Schnitte
- Anlage 08 - RS am Stadtpark Bauabschnitt 1 Neubau – Rahmenterminplan (nö)
- Anlage 09 - RS am Stadtpark Bauabschnitt 1 Neubau – Kostenberechnung (nö)
- Anlage 10 - RS am Stadtpark Bauabschnitt 1 Neubau - Erläuterungsbericht
- Anlage 11 - RS am Stadtpark Bauabschnitt 1 Neubau - Übersichtsplan Standort