



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2023/2449

Der Oberbürgermeister

V/65-651Hb

Dezernat/Fachbereich/AZ

26.10.2023

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II zu Punkt 1. + 4.	21.11.2023	Entscheidung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II zu Punkt 2. + 3.	21.11.2023	Beratung	öffentlich
Finanz- und Digitalisierungsausschuss zu Punkt 2. + 3.	27.11.2023	Beratung	öffentlich
Rat der Stadt Leverkusen zu Punkt 2. + 3.	11.12.2023	Entscheidung	öffentlich

Betreff:

Städtische Tageseinrichtung für Kinder, Hardenbergstr. 35, 51373 Leverkusen
- Neubau einer 6-gruppigen Einrichtung in Holzbauweise
- kombinierter Planungs- und Baubeschluss

Beschlussentwurf:

1. Dem Neubau einer 6-gruppigen Kindertageseinrichtung in Holzbauweise an der Hardenbergstraße 35 in 51373 Leverkusen wird zugestimmt.
2. Die prognostizierten Gesamtbaukosten für den Neubau und die Außenanlagen betragen gemäß Kostenberechnung 13.915.500 €, einschließlich Mehrwertsteuer. Hierin enthalten ist ein Baupreisindex von 9 % bis zum Baubeginn, ein GU-Zuschlag (Generalunternehmer-Zuschlag) von 20 % als auch ein Risikozuschlag von 10 %:
3. Derzeit stehen lediglich Planungsmittel im Finanzplan auf der Finanzstelle 65020170011149, Finanzposition 783100, in Höhe von insgesamt 400.000 € bereit. Die zusätzlich benötigten Mittel von 13.515.500 € werden im laufenden Aufstellungsverfahren für den Haushalt 2024 ff. angemeldet.
4. Die Maßnahme ist nach Beschlussfassung gemäß der vorgegebenen Zeitplanung durchzuführen.

gezeichnet:

In Vertretung

In Vertretung

Richrath

Molitor

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: Finanzposition/en:
Auszahlungen für die Maßnahme: €
Fördermittel beantragt: Nein Ja %/ wird beantragt
Name Förderprogramm: Förderung von Investitionen zum Erhalt und zur Schaffung
von Plätzen in Kindertageseinrichtungen als auch zur Nachhaltigkeit und zur
Energieeffizienz
Ratsbeschluss vom zur Vorlage Nr.
Beantragte Förderhöhe: ca. 2,7 Mio €

Maßnahme ist im Haushalt ausreichend veranschlagt

Ansätze sind in dem derzeit in der Aufstellung befindlichen Haushalt der Stadt Leverkusen für das Jahr 2024 und der mittelfristigen Finanzplanung bis 2027 unter der Finanzstelle 65020170011149 wie folgt vorgesehen

2023 mit	400.000 €
2024 mit	800.000 €
2025 mit	3.300.000 €
2026 mit	2.000.000 €
Summe:	6.500.000 €

Darüber hinaus müssen bei positiver Beschlussfassung in 2025 zusätzlich 3.000.000 € und in 2026 4.415.500 € bereitgestellt werden.

Deckung erfolgt aus Produkt/Finanzstelle
in Höhe von €

Jährliche Folgeaufwendungen ab Haushaltsjahr: 2027

Personal-/Sachaufwand: €

Bilanzielle Abschreibungen: 347.890 € bei einer unterstellten Nutzungsdauer von 40 Jahren für 2027 anteilig.

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

Aktuell nicht bezifferbar

Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam) ab Haushaltsjahr: 2027

Erträge (z. B. Gebühren, Beiträge, Auflösung Sonderposten): 67.500 €

Produkt: 017001 Sachkonto 416100

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

Begründung:

Mit der Vorlage Nr. 2022/1618 wurde für die Kita Hardenbergstraße aufgrund der besonderen Dringlichkeit beschlossen, dass ein gemeinsamer Planungs- und Baubeschluss zur Beschlussfassung vorgelegt wird. Nach erfolgter Durchführung der Entwurfsplanung schließt sich diese Vorlage daran an.

Bestand:

Auf dem Grundstück Hardenbergstraße 35, Flur 20, Flurstück 1242 und 1243, ist bisher ein dreigeschossiges Schulgebäude für ca. 280 Schüler*innen der Dependance der Kaufmännischen Berufsschule des Geschwister-Scholl-Berufskollegs (GSBK) vorhanden. Im rückwärtigen Teil zum Nachtigallenweg weist das Grundstück noch Platzreserven auf, um eine 6-gruppige Kita in zweigeschossiger Bauweise zu errichten.

Planung Kita Neubau:

Im rückwärtigen Grundstücksbereich soll der Neubau mit ausreichend Abstand, parallel zum Bestandsgebäude, errichtet werden. Die Erschließung für die Schule und die Kita erfolgt über die Hardenbergstraße. Vom Nachtigallenweg aus wird das Grundstück über einen Rad- und Fußweg erschlossen. Vorgesehen ist ein zweigeschossiger kompakter Gebäuderiegel in Holzbauweise. Auf der Rückseite des Kita-Neubaus wird ein Balkon aus Stahl vorgesetzt, der es den im Obergeschoss befindlichen drei Gruppen ermöglicht, das Außengelände direkt zu erreichen und der als Fluchtbalkon dient.

Über einen Windfang gelangt man vom Haupteingang ins Foyer mit Anmeldung. Der Grundriss ist in zwei Riegel aufgeteilt. Ein Funktionsriegel in östlich Richtung zur Hardenbergstraße und ein westlicher Riegel, der alle Gruppenräume zum Garten hin öffnet. Der Riegel in westlicher Richtung zum Nachtigallenweg umfasst die drei Gruppenräume mit jeweils einem Neben-, Differenzierungs- und Abstellraum. Jede Gruppe bekommt einen eigenen Sanitärbereich. Verbunden werden die beiden Riegel durch die Spielfläure und die Halle.

Das Obergeschoss erreicht man über die Treppe oder den Aufzug. Auch hier gibt es den Funktionsriegel mit Mehrzweckraum und Nebenräumen. Der westliche Riegel nimmt auch hier die Gruppenräume auf, die sich zum Außengelände hin öffnen. Das Gebäude ist nicht unterkellert.

Gestaltung/Materialien:

Hochbau

Das Objekt wird in Massivholzbauweise erstellt. Es werden überwiegend vorgefertigte Holzbauelemente verwendet. Folgende Materialien werden darüber hinaus eingesetzt:

- Bodenplatte: Stahlbeton,
- tragende Innen- und Außenwände: Brettsperrholzwände,
- Geschossdecke: Brettsperrholzdecke,
- Außenwandverkleidung: senkrechte Holzschalung aus Lärche,
- Dach: Brettsperrholzdecke mit Gefälledämmung und extensiver Begrünung,
- Holz-/Aluminiumfensteranlagen (teilw. mit Sonnenschutzverglasung),
- Außentüren: Aluminiumrahmentüren,

- außenliegenden Sonnenschutz,
- Innenwände: sichtbare Holzwände, z. T. mit Gipskartonverkleidung, z. T. mit Wandabsorbieren,
- Bodenbeläge: Linoleum/Fliesen,
- Akustikdecken,
- Sanitärbereiche und Küchen: Böden und Wände gefliest,
- Fluchtbalkon: vorgesetzte Stahlkonstruktion mit Außentreppen und Fluchtrutschen.

Technik

- Erdgekoppelte Sole/Wasserwärmepumpe (mit passiver Kühlfunktion),
- Fußbodenheizung,
- Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung im gesamten Gebäude,
- LED-Beleuchtung,
- Photovoltaikanlage,
- Brandmeldeanlage,
- Einbruchmeldeanlage,
- Aufzug,
- Rigole,
- Zisterne.

Barrierefreiheit:

Die gesamte KiTa wird barrierefrei geplant und ausgeführt. Hierfür wird im Rahmen der Baugenehmigungsplanung ein Barrierefreikonzept erstellt. Ein Aufzug erschließt das Obergeschoss. In beiden Geschossen befindet sich ein Behinderten-WC. Die Außenanlagen werden ebenfalls barrierefrei geplant und sind somit auch für Personen mit Mobilitätseinschränkung nutzbar.

Klimaschutz/Nachhaltigkeit:

Im Rahmen der Prüfung auf Fördergelder wurde ein DGNB (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen)-Pre-Check durchgeführt. Die Planung hat die Kriterien des DGNB-Siegels auf Nachhaltigkeit in Silber erfüllt. Gold wird angestrebt. Das neue Gebäude und die Umgebung werden als ganzheitliches System betrachtet. Nicht nur der energetische Verbrauch während der Nutzung, sondern des gesamten Lebenszyklus des Neubaus, inklusive der Herstellung und der späteren Wiederverwertung der verwendeten Materialien und Auswirkungen auf die Gesundheit, werden betrachtet.

Das Objekt wird nach DGNB erstellt. Das Gebäude wird im energetischen Gebäudestandard nach BEG 40 ENG gebaut (früher KfW 40). Die Förderkriterien für das QNG-Siegel (Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude) sind erfüllt. Auf die Nachhaltigkeit der verwendeten Baumaterialien wird besonderen Wert gelegt. Dies beinhaltet die Ressourcenschonung und eine leichtere Rückbaubarkeit durch einfache Trennung der Baustoffe. Der Wärme- sowie der Trinkwasserbedarf des Gebäudes wird unter Einhaltung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) aus erneuerbaren Energien erzeugt. Das anfallende Regenwasser verbleibt auf dem Grundstück. Ein Teil des Dachflächenwassers wird in einer Zisterne gespeichert und zur Bewässerung der Pflanzen in der KiTa genutzt. Ein weiterer Teil des Regenwassers verbleibt auf dem extensiven begrünten Dach als Regenrückhalt. Regenwasser, was darüber hinaus anfällt, wird in einer Rigole auf dem Grundstück versickert. Das Dachflächenwasser des Bestandsgebäudes wird im Zuge des Neubaus mit an die Rigole angeschlossen. Um zusätzliche Versiegelungen zu ver-

meiden, werden im Bereich der Stellplätze und des Schulhofs versickerungsfähiges Rasenfugenpflaster verwendet.

Gemäß GEIG (Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz) wird eine Ladestation errichtet und auf jedem fünften Stellplatz vorgerichtet. Im Zuge des Neubaus wird zum Schutz und Erhalt der Artenvielfalt auf eine insektenfreundliche Neuanpflanzung mit heimischen Pflanzen geachtet. Es werden Fledermauskästen und Bienenhotels aufgehängt. Die Bewässerung der Bepflanzung erfolgt über eine Zisterne, die mit Regenwasser gespeist wird.

Vergabeverfahren:

Es ist vorgesehen, die Ausführungsplanung, den Hochbau und die technische Gebäudeausrüstung durch ein Generalunternehmen (GU) ausführen zu lassen. Eine Genehmigung durch den Fachbereich Rechnungsprüfung und Beratung (FB 14) liegt vor.

Außenanlagen:

Die Außenanlagenplanung ist der parallel laufenden Vorlage Nr. 2023/2484 zu entnehmen. Die Baukosten der Außenanlagenplanung sind in dieser Vorlage enthalten.

Abstimmung mit den Nutzenden:

Die Planung wurde eng mit dem Fachbereich Kinder und Jugend (FB 51) abgestimmt.

Förderung:

Für die Maßnahme ist die Beantragung von Fördermitteln aus den Programmen „Förderung von Investitionen zum Erhalt und zur Schaffung von Plätzen in Kindertageseinrichtungen“ als auch zur Nachhaltigkeit und zur Energieeffizienz beabsichtigt.

Fortführung der Planung:

Es ist beabsichtigt, die Planungsleistungen ab Leistungsphase 4 gemäß der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) an nachfolgende Planungsbüros zu vergeben:

Hochbauplanung:	Hahn Helten Architektur Aachen,
Tragwerksplanung	Walter + Reif GmbH, Aachen,
Planung HLS	Heiming GmbH, Köln,
Planung Elektro	Heiming GmbH, Köln,
Bauphysik, Wärmeschutz, Schallschutz	Walter+ Reif GmbH, Aachen,
Brandschutz	Ing. Reifenrath, Aachen.

Kosten:

Die vorliegende Kostenberechnung nach DIN 276 weist prognostizierte Gesamtkosten (KG 100 -700) in Höhe von 9.934.421,58 €, einschließlich 19 % MwSt., aus (Stand Oktober 2023). Mit einem kalkulierten Zuschlag für eine Baukostenindexsteigerung bis zum Baubeginn von 9 %, einem GU-Zuschlag für alle relevanten Kostengruppen in Höhe von 20 % sowie einem 10%igem Risikozuschlag werden Gesamtkosten in Höhe von 13.915.500 € brutto veranschlagt. Über den Bau einer solitären Kita hinaus sind in den Kosten enthalten:

- Umsetzung einer Zertifizierung der Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen,
- Prüfung von weiteren Synergien der Energieversorgung der benachbarten Schule,

- Erneuerung der Entwässerungssituation der gesamten Liegenschaft (Schule und Kita),
- Erneuerung des Hausanschlusses, inklusive der gesamten Grundleitungen und zusätzlichen Rigolen für das Gesamtgrundstück,
- Wiederherrichtung und Neugestaltung der gesamten liegenschaftsbezogenen Außenanlage.

Terminplanung:

Entwurfsplanung:	bis LPh 3 nach HOAI	10/2023.
Baubeschluss		12/2023.
Einreichung Bauantrag		02/2024.
Vergabe GU-Leistungen		12/2024.
Baubeginn		03/2025.
Fertigstellung		08/2026.

Anlage/n:

- Anlage 01 Hardenbergstraße Übersichtsplan w
- Anlage 02 Hardenbergstraße EG
- Anlage 03 Hardenbergstraße OG
- Anlage 04 Hardenbergstraße Dachaufsicht
- Anlage 05 Hardenbergstraße Nordansicht
- Anlage 06 Hardenbergstraße Ostansicht
- Anlage 07 Hardenbergstraße Südansicht
- Anlage 08 Hardenbergstraße Westansicht
- Anlage 09 Hardenbergstraße Schnitt A-A
- Anlage 10 Hardenbergstraße Schnitt D-D
- Anlage 11 Hardenbergstraße Baubeschreibung
- Anlage 12 Hardenbergstraße Grobterminplan (nö)
- Anlage 13 Hardenbergstraße Kostenberechnung (nö)