



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2020/3489

Der Oberbürgermeister

V/65-651-Mon

Dezernat/Fachbereich/AZ

19.05.2020

Datum

| Beratungsfolge | Datum | Zuständigkeit | Behandlung |
|---|------------|---------------|------------|
| Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II zu Punkt 1., 4. und 5. | 16.06.2020 | Entscheidung | öffentlich |
| Finanz- und Rechtsausschuss zu Punkt 2. und 3. | 22.06.2020 | Beratung | öffentlich |
| Rat der Stadt Leverkusen zu Punkt 2. und 3. | 25.06.2020 | Entscheidung | öffentlich |

Betreff:

KGS Don-Bosco-Schule, Quettinger Str. 90, Leverkusen-Quettingen
- Baubeschluss Neubau Mensa, OGS, Verwaltung

Beschlussentwurf:

1. Dem Neubau der Mensa, OGS und Verwaltung sowie dem Zügigkeitsausbau (standortbezogene Schulentwicklungsplanung) an der KGS Don-Bosco-Schule, Quettinger Straße 90, in Leverkusen wird vorbehaltlich der Zustimmung des Rates zu den Punkten 2. und 3. zugestimmt.
2. Die prognostizierten Gesamtbaukosten für die Maßnahme betragen gemäß Kostenberechnung nach heutigem Stand 6.600.000 € einschließlich Mehrwertsteuer. Bisher wurden 6.050.000 € im Finanzplan unter der Finanzstelle 65020170011118, Finanzposition 783100 bereitgestellt.
3. Der Rat stellt mit dem Haushalt 2021 ff. die zusätzlichen Mittel in Höhe von 535.000 € bereit.
4. Der Fällung von 13 Bäumen wird zugestimmt.
5. Die Maßnahme ist nach Beschlussfassung gemäß der vorgegebenen Zeitplanung durchzuführen.

gezeichnet:

Richrath

In Vertretung
Märtens

In Vertretung
Deppe

Schnellübersicht über die finanziellen bzw. bilanziellen Auswirkungen, die beabsichtigte Bürgerbeteiligung und die Nachhaltigkeit der Vorlage

Ansprechpartner/in / Fachbereich / Telefon: Andrea Monreal / 65 / 406 - 65111

(Kurzbeschreibung der Maßnahme, Angaben zu § 82 GO NRW bzw. zur Einhaltung der für das betreffende Jahr geltenden Haushaltsverfügung.)

Die Verwaltung, die Mensa und der Bereich der Offenen Ganztagschule sind wesentlich zu klein bemessen und müssen erweitert werden.

A) Etatisiert unter Finanzstelle(n) / Produkt(e)/ Produktgruppe(n):

(Etatisierung im laufenden Haushalt und mittelfristiger Finanzplanung)

Auf der Finanzstelle 65020170011118, Finanzposition 783100 wurden bisher Mittel in Höhe von 6.050.000 € wie folgt etatisiert:

| | |
|------|--------------------|
| 2018 | 250.000 € |
| 2019 | 500.000 € |
| 2020 | 1.650.000 € |
| 2021 | 2.665.000 € |
| 2022 | 985.000 € |
| | <u>6.050.000 €</u> |

Die zusätzlich benötigten Mittel in Höhe von 550.000 € (gemäß vorliegender Kostenberechnung) müssen wie folgt bereitgestellt werden:

| | |
|------|------------------|
| 2022 | 250.000 € |
| 2023 | 300.000 € |
| | <u>550.000 €</u> |

B) Finanzielle Auswirkungen im Jahr der Umsetzung und in den Folgejahren:

(z. B. Anschaffungskosten/Herstellungskosten, Personalkosten, Abschreibungen, Zinsen, Sachkosten)

Während der Bauphase werden die Baukosten auf der Anlage im Bau (96000409) verbucht. Mit der Fertigstellung der Maßnahme und einhergehend mit der in der Zukunft liegenden Inbetriebnahme erfolgt die Aktivierung des Vermögensgegenstandes/der Vermögensgegenstände im Anlagevermögen der städtischen Bilanz (Aktivtausch).

Bedingt durch den geplanten Abbruch des Verwaltungstraktes muss eine außerplanmäßige Abschreibung in Höhe des zum Zeitpunkt dann vorhandenen Restbuchwertes vorgenommen werden. Per 31.12.2019 betrug dieser 34.000 €. Bei Abbruch Anfang 2021 würde dieser bei einer jährlichen Abschreibungshöhe von 2.000 € noch ca. 32.000 € betragen.

Nach vorliegender Kostenberechnung entfallen ca. 5.760.000 € auf den Neubau, ca. 660.000 € auf die Außenanlagen und ca. 180.000 € auf Ausstattungsgegenstände. Für den Neubau wird eine Nutzungsdauer von 50 Jahren angenommen, sodass sich in den Folgejahren eine Abschreibung in Höhe von jährlich 2 % der Herstellungskosten ergeben würde. Für die Außenanlagen wird mit einer Nutzungsdauer von 10 Jahren ge-

rechnet und für die Ausstattungsgegenstände kann auch mit einer durchschnittlichen Nutzungsdauer von 10 Jahren gerechnet werden.

Damit ergeben sich für die ersten 10 Jahre jährliche Abschreibungen in Höhe von voraussichtlich 199.200 €, die die städtische Gewinn- und Verlustrechnung belasten werden. Ab dem 11. Jahr der Inbetriebnahme wird die jährliche Abschreibungshöhe 115.200 € betragen.

C) Veränderungen in städtischer Bilanz bzw. Ergebnisrechnung / Fertigung von Veränderungsmitteilungen:

(Veränderungsmitteilungen/Kontierungen sind erforderlich, wenn Veränderungen im Vermögen und/oder Bilanz/Ergebnispositionen eintreten/eingetreten sind oder Sonderposten gebildet werden müssen.)

Zu den jeweiligen Zeitpunkten (Abbruch und Inbetriebnahme) werden die notwendigen Veränderungsmitteilungen an den Fachbereich Finanzen übersendet.

kontierungsverantwortliche Organisationseinheit(en) und Ansprechpartner/in:

FB 65, Abteilung 65, Frau Luchterhand-Homberger

D) Besonderheiten (ggf. unter Hinweis auf die Begründung zur Vorlage):

(z. B.: Inanspruchnahme aus Rückstellungen, Refinanzierung über Gebühren, unsichere Zuschusssituation, Genehmigung der Aufsicht, Überschreitung der Haushaltsansätze, steuerliche Auswirkungen, Anlagen im Bau, Auswirkungen auf den Gesamtabschluss.)

E) Beabsichtigte Bürgerbeteiligung (vgl. Vorlage Nr. 2014/0111):

| Weitergehende Bürgerbeteiligung erforderlich | Stufe 1 Information | Stufe 2 Konsultation | Stufe 3 Kooperation |
|--|---------------------|----------------------|---------------------|
| Nein | Nein | Nein | Nein |
| Beschreibung und Begründung des Verfahrens: (u.a. Art, Zeitrahmen, Zielgruppe und Kosten des Bürgerbeteiligungsverfahrens) | | | |

F) Nachhaltigkeit der Maßnahme im Sinne des Klimaschutzes:

| Klimaschutz betroffen | Nachhaltigkeit | kurz- bis mittelfristige Nachhaltigkeit | langfristige Nachhaltigkeit |
|-----------------------|----------------|---|-----------------------------|
| Ja | Ja | Ja | Ja |

Begründung:

Am 08.04.2019 hat der Rat der Stadt Leverkusen den Maßnahmen zur Schulentwicklung und Bestandserhaltung mit Beschlussvorlage Nr. 2019/2724 zugestimmt. Die im Beschluss enthaltene Projektliste sieht die Maßnahmen an der Don-Bosco-Schule in der obersten Priorität. Am 26.11.2019 hat die Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II der Stadt Leverkusen dem Planungsbeschluss der Vorlage Nr. 2019/3091 zum Ausbau der Don-Bosco-Schule zugestimmt.

Bestand

Die KGS Don-Bosco-Schule ist eine 2-zügige Grundschule. Die Teilnehmerzahlen am Offenen Ganztags sind seit der Einführung stetig gestiegen, wovon auch in Zukunft auszugehen ist. Der provisorisch eingerichtete Küchen- und Essbereich im Keller des Schulhauses ist zu klein, eine ordnungsgemäße Mittagsversorgung der Kinder ist nicht zu gewährleisten. Zusätzlich fehlen Betreuungsräume. Der Verwaltungsbereich der Schule ist wesentlich zu klein bemessen. Es fehlen Räume für die stellvertretende Schulleitung, Schulsozialarbeit, Besprechungen, Lehrmittel, OGS-Leitung sowie Erweiterungsfläche für das Lehrerzimmer.

Planung

Es wurde geprüft, das bestehende Verwaltungsgebäude zu erhalten, umzubauen und mit einem Mensaanbau zu erweitern. Das Gebäude befindet sich aufgrund seines Alters in einem schlechten Bauzustand. Hinzu kommt, dass das Fußbodenniveau des Untergeschosses ca. 1,20 m unter dem Niveau des unteren Schulhofes liegt. Ein Anbau müsste das Fußbodenniveau übernehmen, um die Barrierefreiheit im Gebäude sicherzustellen. Der barrierefreie Zugang zum Schulhof ist dann nicht gegeben; umfangreiche Abgrabungen sowie Treppen und Rampen wären erforderlich. Es ist daher geplant, die Verwaltung abzubauen und einen kompletten Neubau für Verwaltung, Mensa und OGS-Räume zu errichten.

Für die Nutzung der OGS ist von einer 100%igen Annahme auszugehen. Dies entspricht ca. 270 Schülerinnen und Schülern. Die Essenausgabe soll im 3-Schichtbetrieb erfolgen. Vom Fachbereich Schulen wurde folgender Raumbedarf ermittelt:

| | |
|---|--------------------------|
| Büro Schulleitung | 25 m ² , |
| Büro stellvertretende Schulleitung | 15 m ² , |
| Sekretariat | 25 m ² , |
| Lehrerzimmer mit Teeküche und Platz für 25 Lehrkräfte | Fläche nach Bedarf, |
| Lehrerarbeitsbereich für 10 Arbeitsplätze | Fläche nach Bedarf, |
| Büro OGS-Leitung | 15 m ² , |
| Büro Schulsozialarbeit | 15 m ² , |
| Besprechungsraum | 10 - 15 m ² , |
| Kopierraum | 8 m ² , |
| Sanitätsraum | 10 m ² , |
| Lehrmittelraum | 8-10 m ² , |
| WC-Anlagen, einschl. barrierefreier WC | Fläche nach Bedarf, |
| Putzmittelraum | Fläche nach Bedarf, |
| Speiseraum für 90 Plätze | Fläche nach Bedarf, |
| Küchenbereich mit Nebenräumen | Fläche nach Bedarf, |
| 3 Klassen-/Mehrzweckräume | je 70 m ² , |

| | |
|---|------------------------|
| 2 Differenzierungsräume (offene Lernbereiche) | je 30 m ² , |
| Lager Außenspielgeräte | 8 m ² . |

Nach Umsetzung der o.g. Planung ergibt sich bezogen auf den Unterrichts- und OGS-Bereich folgende Raumbilanz:

| | |
|-----------------------|-----------|
| Klassenräume | 10 Stück, |
| Differenzierungsräume | 5 Stück, |
| Mehrzweck-/OGS-Räume | 5 Stück. |

Diese Raumbilanz entspricht dem Bedarf einer 2,5-zügigen Grundschule mit 10 Schulklassen. Für den Fall von besonders geburtenstarken Jahrgängen lässt sich auch (im eingeschränkten Raumprogramm) eine 3-Zügigkeit darstellen. Diese ist zur Sicherstellung der Schulplatzkapazitäten in Opladen insbesondere mit Blick auf das Neubaugebiet in der nbso von zentraler Bedeutung.

Nutzfläche

Die Nutzfläche ohne Technik- und Verkehrsfläche beträgt 1.096 m².

Kosten

Die Kosten betragen gemäß Kostenberechnung 6.600.000 € einschließlich Mehrwertsteuer.

Fortführung der Planung

Es ist beabsichtigt, die Architekten- und Ingenieurleistungen ab Leistungsphase 4 gemäß Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) an folgende Ingenieurbüros zu vergeben:

| | |
|------------------------|--|
| Architektenleistung: | hmp Architekten Allnoch und Hütt GmbH, Köln. |
| Ingenieurleistung HLS: | Planungsgesellschaft itg mbH, Leverkusen. |
| Ingenieurleistung ELT: | Weigelt Ingenieurgesellschaft mbH, Köln. |
| Tragwerksplanung | S.G.B. Consulting International GmbH & Co. KG, Köln. |

Ausführung

Es ist geplant, den Hochbau, die TGA und die Außenanlagen durch einen Generalunternehmer ausführen zu lassen. Die Zustimmung des Rechnungsprüfungsamtes (RPA) liegt vor.

Terminplanung

Es ist vorgesehen, im Frühjahr 2021 mit dem Bau zu beginnen. Die Dauer der Baumaßnahmen beträgt ca. 1,5 Jahre, sodass die Fertigstellung für Herbst 2022 vorgesehen ist.

Kosten

Aufgrund der Corona-Pandemie ist es den Fachbereichen Stadtgrün und Schulen derzeit nicht möglich eine Kostenberechnung zu erstellen. Es werden daher für die Außenanlagen und die Ausstattung die Kosten der Kostenschätzung aus dem Planungsbeschluss zuzüglich 10 % angenommen.

Die Kostenberechnung Hochbau liegt 4,4 % über der Kostenschätzung und begründet sich wie folgt:

Zusätzliche Erdarbeiten (Bodenaustausch und Verbau): 90.000 €.

Das Bodengutachten wurde nach der Kostenschätzung fertiggestellt.
Zusätzliche außenliegende Fluchttreppe: 22.000 €.
Die Notwendigkeit ergab sich im Zuge der Entwurfsplanung.

Die Kostenberechnung TGA liegt 28 % über der Kostenschätzung und begründet sich wie folgt:
Seit dem 01.01.2020 fordern die Technischen Betriebe der Stadt Leverkusen AöR (TBL) TBL im Rahmen des Kanalanschlussverfahrens einen Überflutungsnachweis einschließlich erforderlicher Rückhalteräume bei einer abflusswirksamen Fläche größer 800 m².
Dies erfordert zusätzliche technische Anlagen in Außenanlagen: 340.000 €

Zusätzliche Elektroarbeiten: 82.110 €
Gemäß aktuellem städtischem Baustandard ist eine elektrische Schließanlage geplant.
Auf dem Dach des Verwaltungstraktes ist eine Photovoltaikanlage geplant, da dies in Kombination mit einem Gründach technisch möglich ist.

Aufgrund der gestiegenen Baukosten erhöhen sich die Honorarkosten.

Abstimmung Nutzer

Die Planung ist mit dem Fachbereich Schulen sowie der Schule abgestimmt.

Beteiligung Hygieneamt

Die Vorabstimmung für die Mensaküche ist erfolgt. Im Zuge der Baugenehmigung wird das Hygieneamt von der Bauaufsicht beteiligt.

Beteiligung Schwerbehindertenvertretung und Behindertenbeirat

Die Vorabstimmung ist erfolgt. Im Zuge der Baugenehmigung wird in Abstimmung mit beiden o. g. Gremien das Barrierefrei-Konzept erstellt.

Klimaschutz

Entsiegelung von Flächen

Teile der Schulhoffläche sowie der Parkplätze und die Flächen der Fahrradstellplätze werden in wassergebundener Wegedecke ausgeführt.

Schaffung von Wasserflächen

Aus Sicherheitserwägungen ist dies im Grundschulbereich nicht möglich.

Baumfällungen/Ersatzpflanzungen

13 Bäume im näheren Umfeld des neuen Gebäudes müssen aus bautechnischen und entwässerungstechnischen Gründen gefällt werden. Im Zuge der Baumaßnahme werden in diesem Bereich 10 neue Bäume sowie mehrere Obstgehölze gepflanzt.

Dächer

Alle Dachflächen erhalten eine extensive Begrünung. Das Dach über dem Verwaltungstrakt erhält zusätzlich eine Photovoltaikanlage.

Fassaden

Auf die Begrünung der Fassaden wird verzichtet, da die Systeme sehr kosten- und pflegeintensiv sind. Stattdessen werden alle Dachflächen begrünt und zusätzlich ein Schul-

garten im Bereich der nordwestlich gelegenen Sportanlage errichtet. Das Gebäude erhält helle Fassaden, sodass sich die Flächen nur gering aufwärmen können.

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.

Planunterlagen

Die nichtöffentlichen Anlagen liegen den Fraktionen, Gruppen und Einzelvertreter des Rates als verbindlicher Bestandteil der Vorlage vor. Für die Mandatsträgerinnen und Mandatsträger besteht die Möglichkeit, diese Unterlagen in Session aufzurufen und einzusehen. Die interessierte Öffentlichkeit kann über das Ratsinformationssystem alle öffentlichen Unterlagen einsehen.

Anlage/n:

- Anlage 1_Übersichtsplan
- Anlage 2_Kostenberechnung (nö)
- Anlage 3_Bauzeitenplan (nö)
- Anlage 4_Grundriss Untergeschoss
- Anlage 5_Grundriss Erdgeschoss
- Anlage 6_Ansichten Nordost + Nordwest
- Anlage 7_Ansichten Südost + Südwest
- Anlage 8_Gesamtkonzept Außenanlagen
- Anlage 9_Baubeschreibung Hochbau
- Anlage 10_Baubeschreibung Außenanlagen