Stadt Leverkusen Vorlage Nr. 2020/3752

Der Oberbürgermeister

V/65-651_Wo
Dezernat/Fachbereich/AZ

12.08.2020
Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II zu den Beschlusspunkten 1, 2 und 4	08.09.2020	Entscheidung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II zum Beschlusspunkt 3	08.09.2020	Beratung	öffentlich
Finanz- und Rechtsausschuss zum Beschlusspunkt 3	28.09.2020	Beratung	öffentlich
Rat der Stadt Leverkusen zum Beschlusspunkt 3	01.10.2020	Entscheidung	öffentlich

Betreff:

GGS Kerschensteinerstraße 2, Leverkusen-Küppersteg
- Überplanung und Ausbau der Küche und Mensa
- Planungs- und Baubeschluss

Beschlussentwurf:

1. Der Umplanung und Erweiterung Mensa mit Küche an der GGS Kerschensteinerstraße 2 in Leverkusen-Küppersteg wird zugestimmt.

2. Die prognostizierten Gesamtbaukosten für die Maßnahme betragen gemäß Kostenberechnung nach heutigem Stand 2.000.000 € einschließlich Mehrwertsteuer.

3. Die Verwaltung wird ermächtigt, die weiteren notwendigen Finanzmittel i. H. v. 950.000 € ab den Jahren 2021 ff. im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung bei der Finanzstelle 65020170011148 zu etatisieren, sodass insgesamt 2.000.000 € für die Maßnahme zur Verfügung stehen.

4. Die Maßnahme ist nach Beschlussfassung gemäß der vorgegebenen Zeitplanung durchzuführen.

gezeichnet:

Richrath

In Vertretung
Deppe

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

Ansprechpartner/in / Fachbereich / Telefon: Zofia Wozniak, FB 65, 406 - 65113
(Kurzbeschreibung der Maßnahme, Angaben zu § 82 GO NRW bzw. zur Einhaltung der für das betreffende Jahr geltenden Haushaltsverfügung.)

Umbau und Erweiterung der Mensa und der Küche an der GGS Kerschensteiner Straße.

A) Etatisiert unter Finanzstelle(n) / Produkt(e)/ Produktgruppe(n):
(Etatisierung im laufenden Haushalt und mittelfristiger Finanzplanung)

Auf der Finanzstelle 65020170011148, Finanzposition 783100, wurden bisher Mittel in Höhe von 1.050.000 € wie folgt etatisiert:

Vorjahre	100.000 €
2020	200.000 €
2021	500.000 €
2022	250.000 €
	1.050.000 €

Die zusätzlich benötigten Mittel in Höhe von 950.000 € (gemäß vorliegender Kostenberechnung) müssen wie folgt bereitgestellt werden:

2021	300.000 €
2022	450.000 €
2023	200.000 €
	950.000 €

Durch die Aufstockung der benötigten Finanzmittel ab den Jahren 2021 ff. wird es zu einer weiteren Überschreitung des sogenannten Kreditdeckels und somit zu einer Nettoneuverschuldung kommen, wenn nicht entsprechende Kompensationen im Investitionshaushalt bei den Haushaltsplanberatungen beschlossen werden. Siehe hierzu auch die Haushaltsverfügung des RP zum Haushalt vom 13.05.2020, Punkt 8.11.

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 (96000373) 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).

Nach Inbetriebnahme des Gebäudes werden alle angefallenen Baukosten (inklusive der Kosten für die Architektenleistungen) aktiviert. Erst danach wird der städtische Haushalt aufwandstechnisch durch Abschreibungen belastet. Die Höhe der jährlichen Abschreibungen kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht genau ermittelt werden, da im Rahmen eines Mensabaus diverse und unterschiedliche Vermögensgegenstände angeschafft werden, bei denen unterschiedliche Nutzungsdauern zugrunde gelegt werden (bspw. Küchenmaschinen und -geräte).

Bei einer unterstellten Anpassung der Nutzungsdauer von 25 Jahren (die genaue Anpassung der Nutzungsdauer erfolgt nach Abschluss der Maßnahme durch die kommunale Bewertungsstelle) sowie Baukosten von 2 Mio. € für das Gebäude würden jährlich Aufwendungen für Abschreibungen i. H. v. ca. 80.000 € anfallen, die den städtischen Haushalt belasten.

Die Anschaffungs- und Herstellungskosten entsprechen der vorliegenden Kostenberechnung i. H. v. 2 Mio. €.

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.)

Zum Zeitpunkt der Inbetriebnahme der Gebäude werden die notwendigen Veränderungsmitteilungen an den Fachbereich Finanzen übersendet.

kontierungsverantwortliche Organisationseinheit(en) und Ansprechpartner/in:

Fachbereich Gebäudewirtschaft, Abteilung 650, 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.)

Eine Anlage im Bau (AiB) wurde bereits im Anlagevermögen der städt. Bilanz angelegt.

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

Weitergehende Bürgerbeteiligung erforderlich	**Stufe 1 Information**	**Stufe 2 Konsultation**	**Stufe 3 Kooperation**
[ja] [nein]	[ja] [nein]	[ja] [nein]	[ja] [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] [nein]	[ja] [nein]	[ja] [nein]	[ja] [nein]

Begründung:

Die GGS Kerschensteinerschule wird - wie alle Leverkusener Grundschulen - als OGS geführt. Im Zuge der kontinuierlich gestiegenen Teilnehmerzahl ist der Ausbau der Mensa unabdingbar. Die Küche und der Essbereich an der Schule sind deutlich unterdimensioniert.

Mit Blick auf die aktuelle OGS-Abnahme und den kommenden Rechtsanspruch auf einen OGS-Platz ab 2025 reichen die derzeit vorhandenen Plätze nicht aus, um eine Essenseinnahme und vor allem auch die Vorbereitung der Verpflegung in der dafür vorgesehenen Zeit sicherzustellen. Es ist geplant, den Standort auf 4-Zügigkeit zu erhöhen.

Bestand
Die GGS Kerschensteinerstraße ist zurzeit eine 3-zügige Grundschule. Die bestehende Mensa (40 Plätze) mit Küche ist zu klein; eine ordnungsgemäße Mittagsversorgung der Kinder ist nicht zu gewährleisten. Die Essenausgabe wird nur durch provisorische Übergangslösungen aufgefangen.

Planung Mensa mit Küche
Mit der Entscheidung des Fachbereiches Schulen (FB 40) im Juni 2020 auf die mögliche Erweiterung des Standortes auf eine 4-Zügigkeit der Grundschule zu erweitern, wurde die Planung dahingehend angepasst und die geplante Mensa vergrößert.

Die neue Mensa bietet 160 Sitzplätze. Das ermöglicht die Essenausgabe im 3-Schichtbetrieb in einer 4-zügigen Grundschule. Die geplante Küche ist als eine Regenerationsküche geplant. Die neue Küche wurde im bestehenden Gebäude mit Kriechkeller untergebracht, was die Montage der Versorgungs- und Entsorgungsleitung vereinfacht. Die Lüftungsanlage für die Küche und Mensa ist im neuen Technikraum untergebracht. Die Planung ist mit dem Fachbereich Schulen (FB 40) und der Schule besprochen worden und wurde freigegeben.

Bruttogeschossfläche

Bestandsgebäude mit Küche und Nebenräumen	108,42 m²
Speiseraum	217,06 m²
Technikraum	45,83 m²
Gesamtfläche Erdgeschoss	371,31m²

Kosten
Die Kosten betragen gemäß Kostenberechnung 2.000.000 €, einschließlich Mehrwertsteuer.

Die Kostenberechnung liegt über der Kostenschätzung für die bis jetzt veranschlagten Kosten aus nachfolgenden Gründen:

- Gegenüber der Grundlage zum ersten Kostenrahmen vom 18.09.2018 und der Kostenschätzung vom 27.04.2020 hat sich die Größe des Objektes in der Fläche (BGF Bestand + Erweiterung) von 230 qm auf 370 qm verändert (+61 %), insbesondere durch den für die Lüftungstechnik notwendigen Technikraum und die Vergrößerung der Mensafläche.
- Die Lüftungsanlage hat getrennte Aggregate für die Bereiche Mensa und Küche.

- Das Dach der neuen Mensa wird begrünt.
- Aufgrund der gestiegenen Baukosten erhöhen sich die Honorarkosten.

Fortführung der Planung
Die Entwurfsplanung und Erstellung der Kostenberechnung wurde durch das Architekturbüro WeigeltPlan in Zusammenarbeit mit externen Ingenieurbüros erstellt. Es ist beabsichtigt, die Architekten- und Ingenieurleistungen ab Leistungsphase 4 gemäß Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) an folgende Ingenieurbüros zu vergeben:

Architektenleistung:	WeigeltPlan, Architekt, Köln,
Ingenieurleistung HLS:	Ingenieurgesellschaft Laudi, Essen,
Ingenieurleistung ELT:	Ingenieurgesellschaft Laudi, Essen,
Tragwerksplanung	WeigeltPlan, Architekt, Köln.

Ausführung
Das geplante Gebäude wird in massiver Bauweise ausgeführt. Für die äußere Gestaltung des neuen Mensa-Baukörpers ist eine vorgehängte, hinterlüftete Plattenfassade aus Faserzement vorgesehen, die zum einen die energetischen Anforderungen an die Fassade erfüllt, zum anderen aber auch robust genug ist, den mechanischen Belastungen aus der angrenzenden Spielfläche zu widerstehen.

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

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

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
Bei der Planung der Außenanlagen ist darauf zu achten, dass möglichst wenig Flächen versiegelt werden.

Schaffung von Wasserflächen
Aus Sicherheitserwägungen ist dies im Grundschulbereich nicht möglich.

Baumfällungen/Ersatzpflanzungen
Für die Erstellung des Bauvorhabens müssen keine Bäume gefällt werden.

Dächer
Statisch bedingt erhält nur die neue Mensa ein begrüntes Dach.

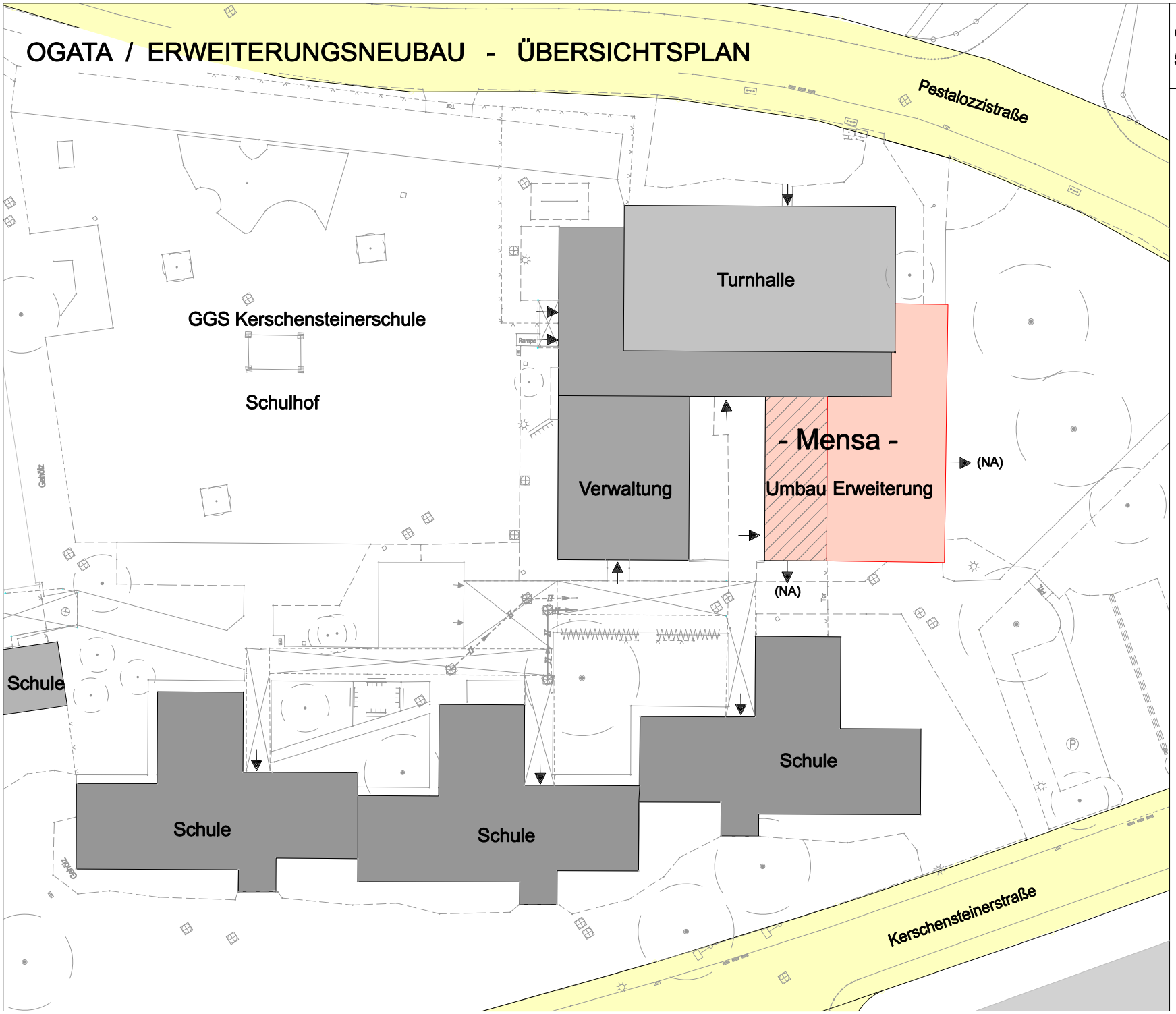
Fassaden
Vor der Mensa ist eine Pergola mit Bepflanzung vorgesehen.

Planunterlagen
Die nichtöffentlichen Anlagen sind verbindlicher Bestandteil der Vorlage. Sie werden nicht mit der Vorlage gedruckt. Zudem besteht für Mandatsträgerinnen und Mandatsträger die Möglichkeit, diese Unterlagen in Session aufzurufen und einzusehen. Die interessierte Öffentlichkeit kann über das Ratsinformationssystem ebenfalls alle öffentlichen Unterlagen einsehen.

Anlage/n:

Anlage 01 Übersichtsplan (ö)
Anlage 02 Kostenberechnug gesamt (nö)
Anlage 03 Rahmenterminplan (nö)
Anlage 04 Grundriss Erdgeschoss (ö)
Anlage 05 Ansichten Nordwest und Südwest, Schnitt A-A (ö)
Anlage 06 Ansichten Nordost und Südost, Schnitt B-B (ö)
Anlage 07 Visualisierung (ö)
Anlage 08 Baubeschreibung Hochbau (ö)

OGATA / ERWEITERUNGSNEUBAU - ÜBERSICHTSPLAN



GGS Kerschensteinerstraße 2
51373 Leverkusen

weigeltPlan gmbh
ARCHITEKTEN UND INGENIEURE
Brügelmannstr. 16-18, 50679 Köln

N

Wichtige Hinweise zur Koordinaten- und Höhengrundlage

- Die angegebenen Koordinaten beziehen sich auf das Lagebezugssystem ETRS89/UTM (LST489 / UTM-Zone 32N).

Auf Grund der UTM-Abbildungreduktion sind aus ETRS89/UTM-Koordinaten ermittelte Strecken (S) vor der Übertragung in die Örtlichkeit mit dem für Leverkusen gültigen Maßstabsfaktor m(LEV)=0,99982 zu korrigieren.
Beispiel: S(Örtlich) = S(UTM) / 0,99982
(Korrekturfaktor +18 mm / 100m)

- Die angegebenen Höhen wurden örtlich ermittelt und beziehen sich auf m über NHN - "Deutsches Haupthöhennetz" 1992 (DHHN92).

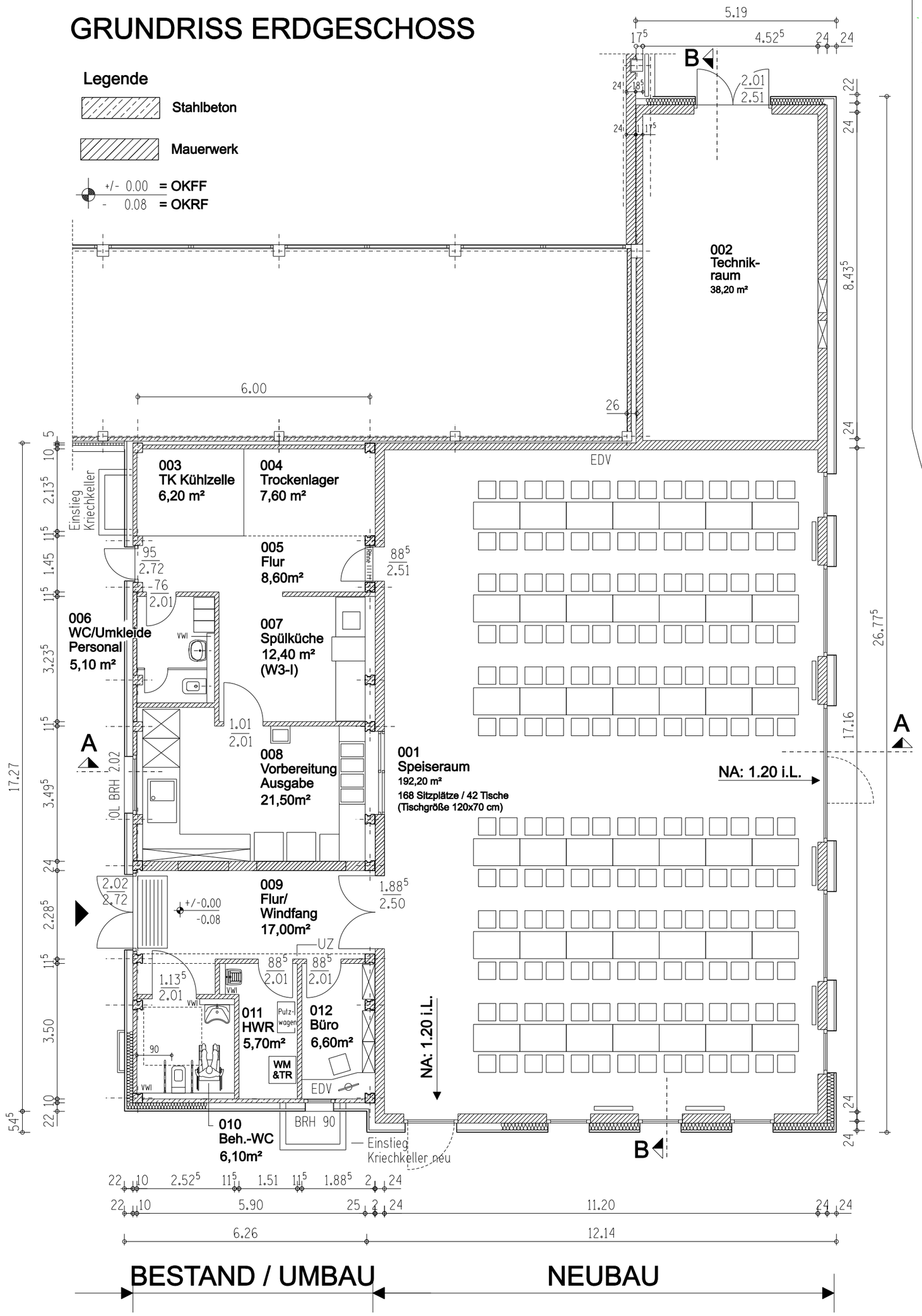
Projekthöhenreferenzbezug: NHN = NN + 0,035 m

0 5 10 15 20 [m]

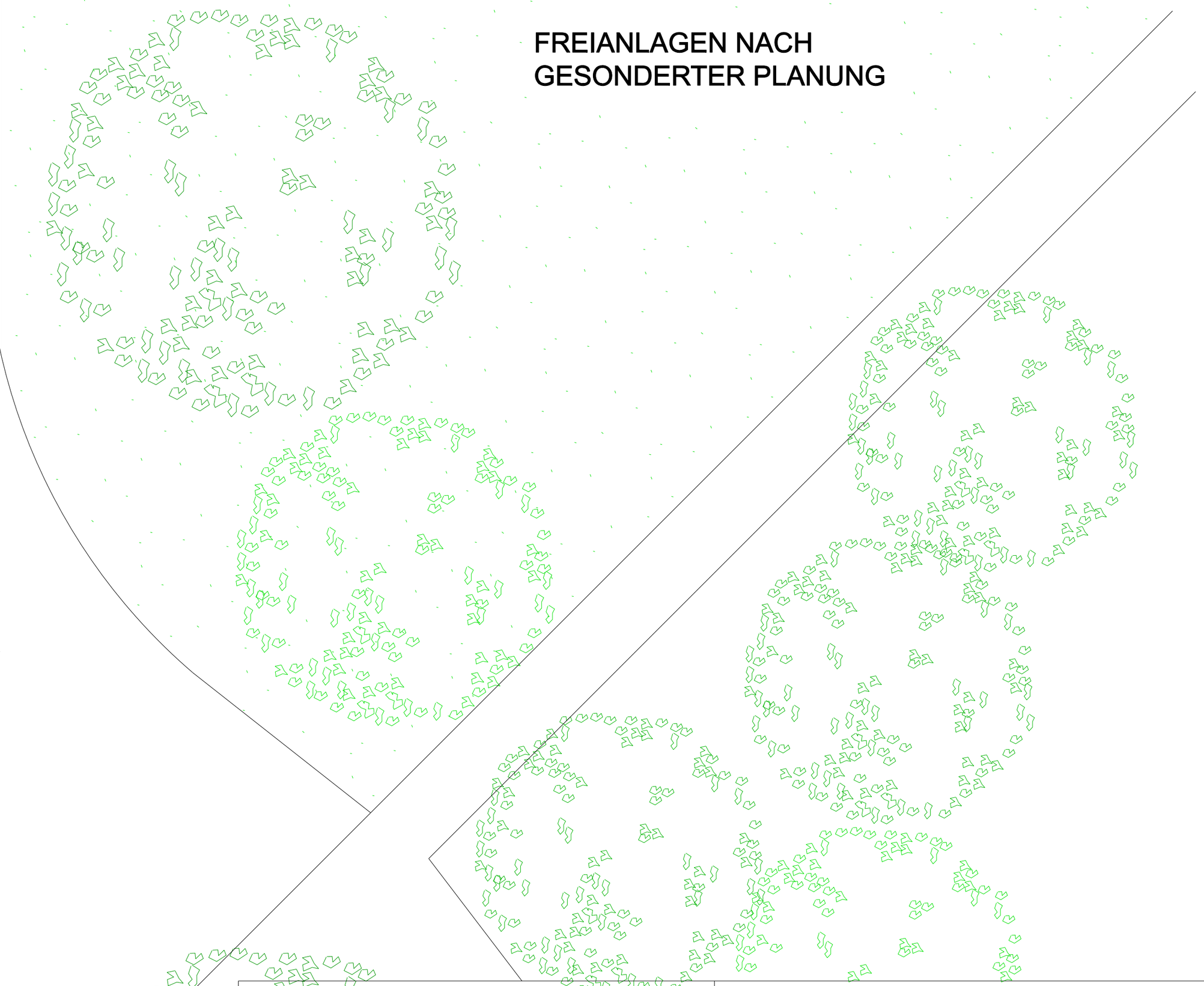
M= 1:500 14.07.2020

OGATA / ERWEITERUNGSNEUBAU

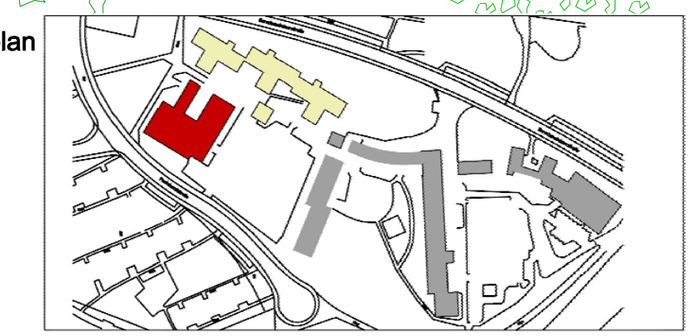
GRUNDRISS ERDGESCHOSS



FREIANLAGEN NACH GESONDERTER PLANUNG



Lageplan



Index:	Beschreibung	Gez.	Datum

weigeltPlan gmbh
ARCHITEKTEN UND INGENIEURE
Brügelmannstr. 16-18, 50679 Köln

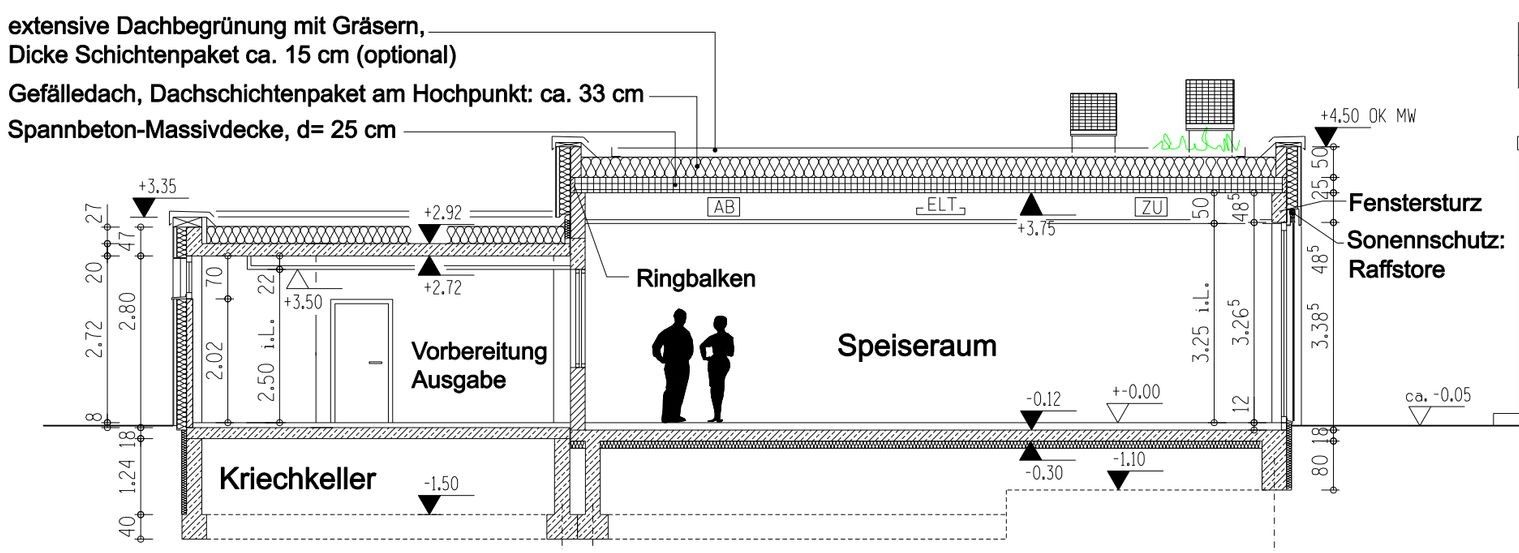
Planinhalt: **Erweiterung Mensa - Grundriss**

Gezeichnet:	Datum:	Maßstab:	Format:
Sh-L	14.07.2020	1.100	DIN A2

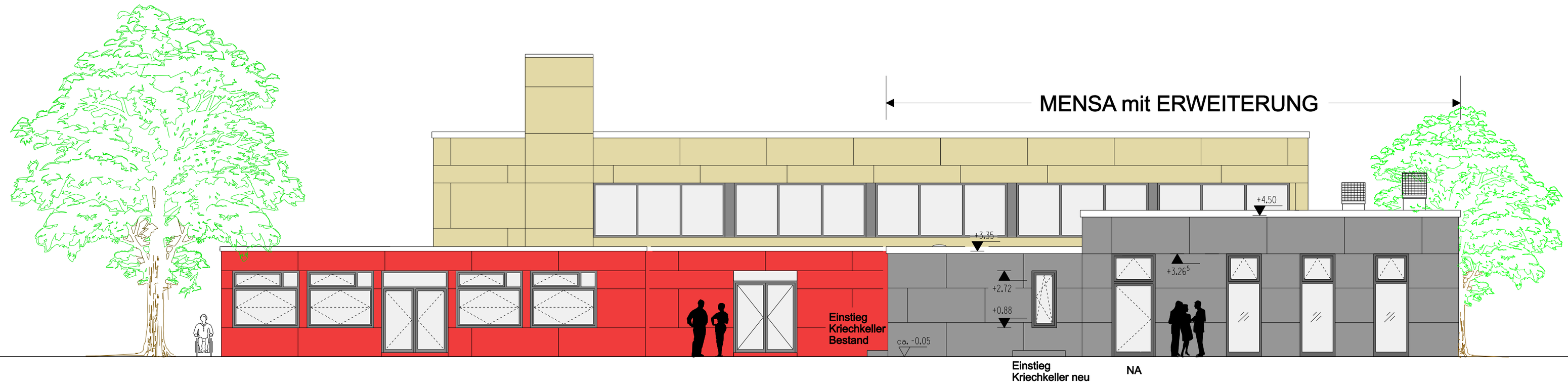
Phase:	Inhalt:	Planart:	Plannr.:	Index:
LP3 - Beschlussvorlage	AR	E	01	

0 50 100 mm

OGATA / ERWEITERUNGSNEUBAU



SCHNITT A-A



OGATA / ANSICHT VON SÜDWEST

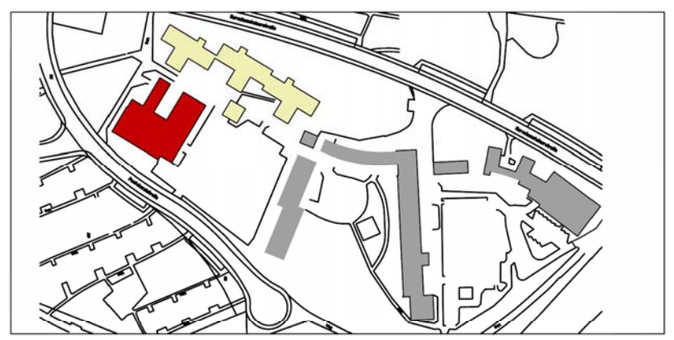
OGATA / ANSICHT VON NORDWEST

Stadt Leverkusen
Fb. Gebäudewirtschaft
Postfach 101140, 51311 Leverkusen
Hauptstrasse 101, 51373 Leverkusen
Internet: www.leverkusen.de
Neubau Bauunterhaltung Heizung/Lüftung/Sanitär Elektro Nachrichtentechnik

Standort
Kerschensteinerstraße 2
51373 Leverkusen

Legende
- Stahlbeton
- Mauerwerk
- +/- 0.00 = OKFF
- - 0.08 = OKRF
- +-0.00 Fertighöhe
- -0.08 Rohhöhe

Lageplan



Index:	Beschreibung	Gez.	Datum

Planverfasser **weigeltPlan gmbh**
ARCHITEKTEN UND INGENIEURE
Brügelmannstr. 16-18, 50679 Köln

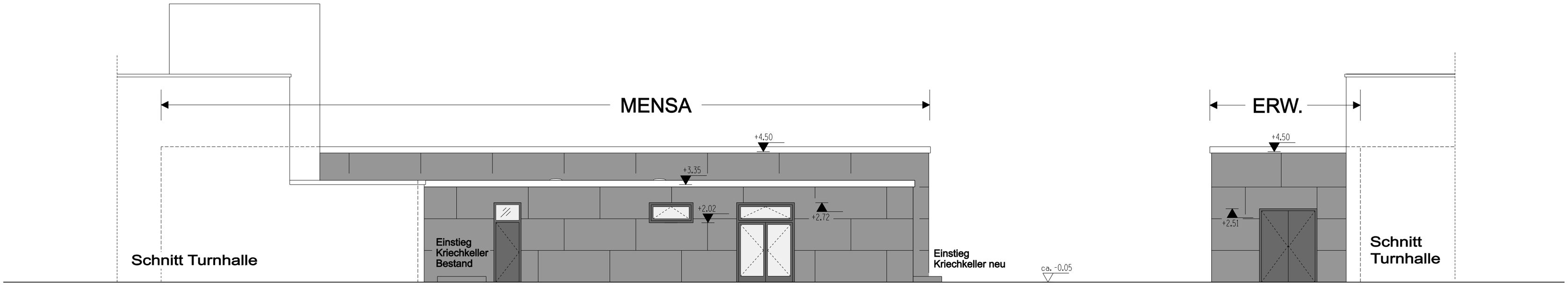
Planinhalt **Erweiterung Mensa**
- Ansichten und Schnitt A-A

Gezeichnet:	Datum:	Maßstab:	Format:
Sh-L	14.07.2020	1.100	DIN A2

Objektnummer:	Phase:	Inhalt:	Planart:	Plannr.:	Index:
	LP3 - Beschlussvorlage	AR	E	02	

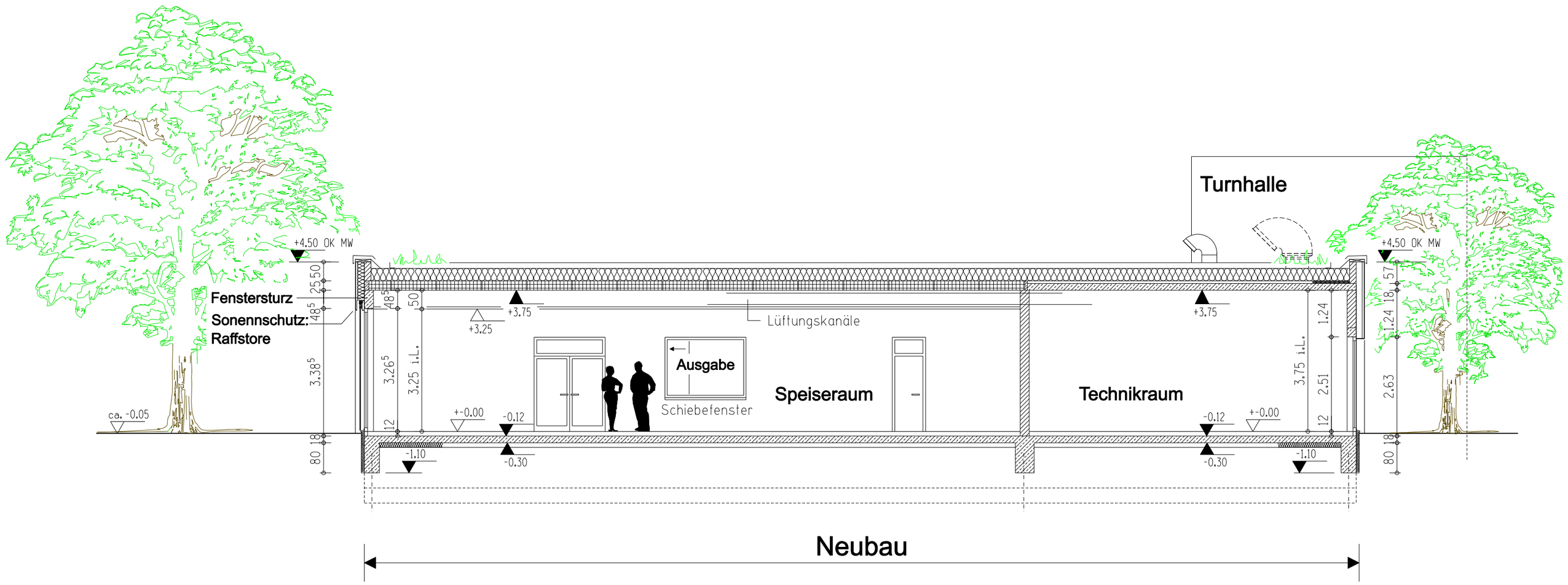
0 50 100 mm

OGATA / ERWEITERUNGSNEUBAU



OGATA / ANSICHT VON NORDOST

OGATA / ANSICHT VON SÜDOST



Stadt Leverkusen
Fb. Gebäudewirtschaft

Postfach 101140, 51311 Leverkusen
Hauptstrasse 101, 51373 Leverkusen
Internet: www.leverkusen.de

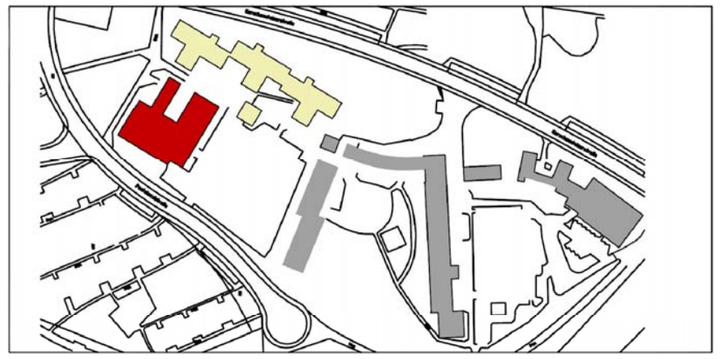
Neubau | Bauunterhaltung | Heizung/Lüftung/Sanitär | Elektro | Nachrichtentechnik

Standort
Kerschensteinerstraße 2
51373 Leverkusen

Legende

- Stahlbeton
- Mauerwerk
- +/- 0.00 = OKFF
- - 0.08 = OKRF
- +-0.00 Fertighöhe
- -0.08 Rohhöhe

Lageplan



Index:	Beschreibung	Gez.	Datum

Planverfasser weigeltPlan gmbh
ARCHITEKTEN UND INGENIEURE
Brügelmannstr. 16-18, 50679 Köln

Planinhalt Erweiterung Mensa
- Ansichten und Schnitt B-B

Gezeichnet:	Datum:	Maßstab:	Format:
Sh-L	14.07.2020	1.100	DIN A2

Objektnummer:	Phase:	Inhalt:	Planart:	Plannr.:	Index:
	LP3 - Beschlussvorlage	AR	E	03	

0 50 100 mm

GGS Kerschensteinerstraße, OGATA
Erweiterung Mensa
Entwurf, Stand: 14.07.2020

weigeltPlan
Architekten und Ingenieure

GGS Kerschensteinerstraße, OGATA
Erweiterung Mensa
Entwurf, Stand: 14.07.2020

weigeltPlan
Architekten und Ingenieure

GGS Kerschensteinerstraße, OGATA
Erweiterung Mensa
Entwurf, Stand: 14.07.2020

weigeltPlan
Architekten und Ingenieure

weigeltPlan
Architekten und Ingenieure

Brügelmannstraße 16-18
50679 Köln (Deutz)
Telefon: (02 21) 82 95 87-0
Telefax: (02 21) 82 95 87-10

Baubeschreibung:

Projekt:	**Gemeinschaftsgrundschule Kerschensteinerstraße 2** **51373 Leverkusen** **Überplanung und Ausbau der Küche und Mensa**
Bauherr:	**Stadt Leverkusen** **FB Gebäudewirtschaft**
Datum:	**14.07.2020**

Die Gemeinschaftsgrundschule Kerschensteinerstraße 2 verfügt für die offene Ganztagsbetreuung über ein kleines Mensagebäude mit ca. 50 Tischplätzen. Der eingeschossige, mit einem Kriechkeller versehene Massivbau ist Teil einer u-förmigen Gebäudegruppe: Verwaltung, Turnhalle mit Nebenräumen und die Mensa umschließen einen gemeinsamen Innenhof, von dem aus die Turnhalle und auch die Mensa erschlossen werden.

Damit allen Kindern ein Mittagessen angeboten werden kann, soll die Mensa erweitert werden. Der neue Bedarf mit mindestens 160 Sitzplätzen ist auf ein 3-Schichtensystem gegründet und für die Schülerzahl der zukünftig 4-zügig geführten Grundschule bemessen.

Die Küche wird als Regenerationsküche betrieben, d.h. das Essen wird tiefgefroren angeliefert und in Kombidämpfern gegart, örtlich können nur Salate oder Nachtische bereitet werden. Für die Lagerung der Tiefkühlprodukte ist anstelle von Einzelgeräten eine Tiefkühlzelle vorgesehen.

Der vergrößerte Küchenbereich mit Vorbereitung/ Ausgabe, Spülküche, Lagerräumen und Personal-Umkleide/-WC wird im Bereich des jetzigen Speiseraums neu organisiert. Der hier befindliche Kriechkeller bietet dabei Kostenersparnisse bei den Ver- und Entsorgungsleitungen. Im bisherigen Küchenraum werden ein kleiner Büroraum, ein Hauswirtschaftsraum und ein WC für Rollstuhlfahrer eingerichtet. Der Hauptzugang erfolgt wie bisher von der Innenhofseite und von dort über einen Flur in den Speiseraum.

Der Speiseraum ist ein vollständiger Neubau anstelle der bisherigen Terrasse mit angrenzender Grünfläche. Die Raumhöhe mit 3.75 m bis UK Rohdecke erlaubt das Unterbringen der haustechnischen Installationen ebenso wie das Herstellen ausreichend bemessener, raumakustisch wirksamer Flächen. Die bei einer Raumgröße größer 100 m² geforderte lichte Raumhöhe von 3,00 m wird dabei um gut 25 cm überschritten, was der Tiefe des Raumes geschuldet ist und die natürliche Belichtung über die raumhohen Fenster verbessert. Indem der neue Baukörper die eingeschossigen Bestandsgebäude um ca. 1,25 m überragt, entsteht zudem eine harmonisch abgestimmte Proportion zwischen den verschiedenen Gebäudevolumen.

Der Erweiterungsneubau wird wie auch der Bestand als Massivbau mit Flachdach ausgeführt. Da eine Technikaufstellung auf der Dachfläche des nur eingeschossigen Gebäudes nicht wünschenswert ist, wird in südöstlicher Verlängerung des neuen Speiseraumes ein Technikraum mit gleicher Geschosshöhe für die Aufstellung der Lüftungstechnik angefügt.

Die äußere Gestalt des Erweiterungsneubaus ist durch eine Lochfassade charakterisiert, die in bewußter Anlehnung an den Bestand mit einer Plattenverkleidung versehen wird.

Die Mensa ist durchgehend barrierefrei. Das gilt auch für die direkten Ausgänge aus dem Speiseraum. Im Rahmen des Brandschutzkonzeptes sind diese Ausgänge als Notausgänge definiert, gleichzeitig stellen sie die Verbindung zu der angrenzenden Freifläche da, welche als Aufenthaltsfläche der Mensa zugeordnet bleiben soll.

(Köln, 14.07.2020 / Haa)