



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2021/0505

Der Oberbürgermeister

V/65-651-do,si

Dezernat/Fachbereich/AZ

15.04.2021

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I zu den Punkten 1., 2. u. 4.	03.05.2021	Entscheidung	öffentlich
Finanz- und Digitalisierungsausschuss zu Punkt 3.	10.05.2021	Beratung	öffentlich
Rat der Stadt Leverkusen zu Punkt 3.	17.05.2021	Entscheidung	öffentlich

Betreff:

Neubau der GGS Regenbogenschule und eines Teilbereichs der GHS Theodor-Wuppermann-Schule
- Planungsbeschluss

Beschlussentwurf:

1. Der Vorentwurfsplanung des Architekturbüros LIAG architecten zum Neubau der GGS Regenbogenschule Scharnhorststraße und eines Teilbereiches der GHS Theodor-Wuppermann-Schule wird zugestimmt.
2. Das Gebäude soll eine Photovoltaikanlage erhalten. Die Kosten von 150.000 € sind in den Gesamtbaukosten enthalten.
3. Die prognostizierten Gesamtbaukosten für die Maßnahmen betragen gemäß Kostenschätzung nach heutigem Stand 26.600.000 €, inklusive Mehrwertsteuer und 10 % Risikozuschlag. Zur Durchführung der Maßnahme sind die Mittel auf der Finanzstelle 65000170011169 im Rahmen des Haushaltsplans 2022 wie folgt bereitzustellen:

2021	900.000€
2022	360.000€
2023	9.765.000€
2024	8.900.000€
2025	6.675.000€
Gesamt	<u>26.600.000€</u>

4. Die Entwurfsplanung ist auf der Grundlage der Vorentwurfsplanung fortzuführen.
gezeichnet:

Richrath

In Vertretung
Märtens

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 65000170011169 Finanzposition: 783100
Auszahlungen für die Maßnahme:

2021	900.000€
2022	360.000€
2023	9.765.000€
2024	8.900.000€
2025	<u>6.675.000€</u>
Gesamt	<u>26.600.000€</u>

Fördermittel beantragt: Nein Ja
Name Förderprogramm: beschleunigter Infrastrukturausbau der Ganztagsbetreuung für Grundschul Kinder
Ratsbeschluss vom zur Vorlage Nr.
Beantragte Förderhöhe: €

Spätestens in 2025 werden die Bestandsgebäude abgerissen. Der Buchwert der Gebäude wird zum 31.12.2025 ca. 347.200 € betragen und erfordert eine außerplanmäßige Abschreibung in genannter Höhe.

Maßnahme ist im Haushalt ausreichend veranschlagt

Ansätze sind ausreichend
 Deckung erfolgt aus Produkt/Finanzstelle
in Höhe von €

Die bisher veranschlagten Mittel in Höhe von insgesamt 18.600.000 € sind nicht ausreichend und müssen erhöht werden.

Jährliche Folgeaufwendungen ab Haushaltsjahr:

Personal-/Sachaufwand: €
 Bilanzielle Abschreibungen: ca. 500.000 € p. a. für die auf die Fertigstellung folgenden 50 Jahre für das Gebäude zuzüglich ca. 160.000 € für die auf die Fertigstellung folgenden 10 Jahre für die Außenanlagen.

Spätestens ins 2025 werden die Bestandsgebäude abgerissen. Der Buchwert der Gebäude wird zum 31.12.2025 ca. 347.200 € betragen und erfordert eine außerplanmäßige Abschreibung in genannter Höhe.

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: H. Krings 20 12

Bei einer zeitnahen baulichen Umsetzung der Maßnahmen müssen durch den Rat die benötigten Finanzmittel entsprechend des Bauzeitplans in den kommenden Haushaltsplänen veranschlagt werden. Durch die Vorziehung der 15,2 Mio. € aus den späteren Jahren sowie der Kostensteigerung von 8 Mio. € wird es zu einer weiteren Überschreitung des sogenannten Kreditdeckels und somit zu einer Nettoneuverschuldung kommen.

Mit dem Haushalt 2021ff. wurde durch den Rat eine investive Ansatzerhöhung auch für diese Maßnahme ausgeschlossen bzw. nur durch Tausch zugelassen. (siehe Beratungsunterlagen Band III S. 88, 89). Entsprechende Kompensationen im Investitionshaushalt sind für 2022 daher zu benennen.

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

Begründung:

Bestand:

Im Rahmen des Beschlusses zur Vorlage Nr. 2019/3081 „Grundsatzbeschluss Baumaßnahme GGS Regenbogenschule“ wurde die Verwaltung beauftragt, die Planung eines Neubaus der GGS Regenbogenschule als dreizügige Schule sowie eines Teilbereiches der GHS Theodor-Wuppermann-Schule fortzuführen.

Planungskonzeption Neubau:

Es wurde beschlossen, die Schule am gleichen Standort neu zu errichten und den Schulbetrieb während der Bauphase am Standort weiterzuführen. Um diese Anforderungen umzusetzen, wird ein vorgezogener Teilabriss des nördlichen Gebäudeteils bei Erhalt der restlichen Gebäude während der Bauphase erforderlich. Das neue Schulgebäude rückt in Richtung Gustav-Heinemann-Straße, damit der Schulbetrieb in den südlichen Gebäuden- und Gebäudeteilen weiterlaufen kann.

Der Neubau wird in einem Bauabschnitt errichtet. Nach Fertigstellung des Neubaus werden die Altgebäude inklusive der abgängigen Turnhalle abgerissen und die Außenanlagen in neuer Form wiederhergestellt.

Die neue Schule wird als überwiegend als 3-geschossiger Bau errichtet, mit einer Teilunterkellerung für die Technikräume und die Sporthallen. Sporthalle und Gymnastikhalle erstrecken sich aufgrund der Raumhöhe übers Unter- und Erdgeschoss und sind sowohl von außen, als auch vom Gebäudeinneren aus, belichtet. Ebenfalls im Erdgeschoss befindet sich die Mensa, die für eine Vollverpflegung der Grundschülerinnen und Grundschüler in drei Schichten ausgelegt wird. Angrenzend zur Mensa liegen die Regenerationsküche und die erforderlichen Nebenräume.

Im zweiten Erdgeschossflügel und orientiert zur GHS finden sich die neuen Unterrichts- und die neuen Pausentoiletten der GHS.

In den Flügeln der Obergeschosse liegen vier Cluster für die vier Jahrgänge, die jeweils aus drei Klassenräumen mit zugeordneten Mehrzweck- und Differenzierungsräumen bestehen. Sie gruppieren sich um einen zentralen Bereich - die gemeinsame Mitte -, die multifunktional genutzt werden kann. Alle vier Cluster haben einen Zugang zu den Außenterrassen, die als Freifläche genutzt werden können.

Ein weiteres Cluster mit Mehrzweck- und Differenzierungsräumen befindet sich ebenfalls im 1. OG, dieser Bereich kann jahrgangsstufen- bzw. clusterübergreifend genutzt werden. Ebenfalls im 1. OG hat die Verwaltung der Schule mit den Lehrer- und Besprechungsräumen ihren Platz. Die innere Erschließung der Regenbogenschule erfolgt über eine Treppenanlage, die im 1. OG zu einer zentralen multifunktionalen Fläche führt - „Marktplatz“ genannt -, die auch der Erschließung der Cluster und der Verwaltung dient.

Der Hauptzugang erfolgt weiterhin über die Scharnhorststraße. Die zwischen den Schulgebäuden verlaufende Freifläche (Nord-Süd-Achse) dient als „offener Bereich“, hauptsächlich der Ankunft oder als Treffpunkt zwischen den Schulen. Von hier sind alle Bereiche (z. B. auch die extern genutzte Sporthalle) zugänglich. Es werden Abstellmöglichkeiten für Fahrräder oder einige Sitzmöglichkeiten angeboten. Von den Schülerinnen und Schülern der Theodor-Wuppermann-Schule können dieser Bereich, sowie auch die

Fläche nördlich des Neubaus als Pausenzone, genutzt werden. Die abgängigen Vordächer werden abgerissen.

Das Schulgrundstück der GGS wird umzäunt, um eine missbräuchliche Nutzung besonders in den Abendstunden zu verhindern. Die Erschließungsachse (Nord-Süd-Achse) zwischen beiden Schulen bleibt zugänglich, um die Hallen zu erreichen.

Der Haupteingang des Schulneubaus führt von der Nord-Süd-Achse zentral zur Mitte des Gebäudes. Für den abendlichen Sportbetrieb steht ein separater Zugang seitlich an der Hauptachse zur Verfügung. Die Räume der GHS im Neubau werden ebenfalls von der Magistrale aus erschlossen.

Wesentliche Funktionsbereiche des Neubaus:

a-Unterrichtsbereich mit Ganztags	vier Cluster (für je drei Klassen) und ein Gemeinschaftscluster,
b-Verwaltung	im 1.OG mit Lehrzimmer und Lehrerarbeitsplätzen,
c-Essen	Mensa mit Küche für 120 Plätze (3-schicht Betrieb) im EG,
d-Sport	1-fach Halle und Gymnastikhalle mit Nebenräumen im UG/EG,
e-Räume GHS	im EG zur Erschließungsachse angeordnet/drei Klassenräume, Nebenräume sowie Pausen-WCs der Hauptschule.

Technische Ausstattung:

Die Wärmeerzeugung erfolgt mittels einer Wärmepumpe (Erdsonden), die in Zeiten mit hohem Wärmebedarf über die Heizzentrale der Hauptschule unterstützt wird. Eine Fußbodenheizung beheizt das Gebäude. Das Gebäude wird über Lüftungsanlagen belüftet. Die Lüftungsanlage und auch die Fußbodenheizung können im Sommer zur Kühlung des Gebäudes genutzt werden. Die Beleuchtung erfolgt über LED-Leuchten, die mit Präsenzmeldern geschaltet werden. Es wird eine Regenwasserzisterne zur Nutzung des Regenwassers geplant, die u. a. die Terrassenflächen mit Regenwasser versorgt.

Barrierefreiheit:

Das Gebäude wird barrierefrei nach DIN 18040 hergestellt. Daneben werden zusätzliche Räume zur Inklusion/Sprachförderung etc. vorgehalten. In den Klassenräumen, Mensa und Sporthallen werden, soweit möglich, erhöhte Anforderungen an die Raumakustik umgesetzt. Ein barrierefreier Aufzug erschließt alle Ebenen; die Gebäudezugänge sind ebenerdig und barrierefreie WCs sind vorgesehen. Für die Anforderungen der Inklusion gibt es Differenzierungsräume, einen Pflegeraum und eine hohe Qualität der Raumakustik in den Klassen.

Energiekonzept/Nachhaltigkeit:

Für die Wärmebereitung und die Kühlung im Sommer ist die Nutzung von Erdwärme mittels einer Wärmepumpe geplant. Das Dach soll eine Photovoltaikanlage zur Stromversorgung der Grundschule und auch der Hauptschule erhalten. Die Kosten der PV-Anlage belaufen sich auf ca. 150.000 €. Zusätzlich ist eine extensive Dachbegrünung des Flachdachs geplant.

Das Gebäude soll im Niedrigenergiehausstandard errichtet werden (KfW 55 - d. h. der Energieverbrauchskennwert liegt bei maximal 55 kWh/m²). Das anfallende Oberflächenwasser soll überall dort, wo es möglich ist, in angrenzende Grünflächen geführt werden. Eine Regenwasserzisterne sammelt das Regenwasser zur Bewässerung der Terrassenflächen. Der Entwurf weist eine große Anzahl von bestehenden und neu geplanten Bäumen auf. Hierbei steht neben den ökologischen und gestalterischen Aspekten vor allem die Beschattung der Pausenzone(n) im Vordergrund.

Dort, wo es sinnvoll ist, sollen versickerungsfähige Oberflächen hergestellt werden. Insgesamt weist die Planung im Gegensatz zum Bestand eine deutliche Reduktion versiegelter Flächen auf. Das Verhältnis von befestigten zu unbefestigten Flächen soll im nächsten Planungsschritt noch einmal überprüft und soweit möglich optimiert werden. Ob und wie eine Fassadenbegrünung erfolgen kann, wird im nächsten Planungsschritt untersucht.

Weitere Maßnahmen, z. B. die Verwendung von Recyclingbeton etc., werden im Zuge der weiteren Planung untersucht.

Termine zur Umsetzung als Generalunternehmervergabe:

Zur Beschleunigung der Baumaßnahme ist geplant, die Errichtung des Neubaus über einen GU (Generalunternehmer) durchzuführen.

Geplanter Baubeschluss	Februar 2022.
Geplanter Baubeginn	Sommer 2023.
Fertigstellung Neubau	Sommer/Herbst 2025.
Abriss Altbauten	Herbst 2025.
Herstellung Außenanlagen bis	Ende 2025.

Baustellenandienung:

Die Baustellenandienung erfolgt über die Gustav-Heinemann-Straße, um den Schulbetrieb nicht unnötig zu belasten.

Provisorien und Altbau:

- *Containerbau GHS Theodor-Wuppermann-Schule*

Aus der Raumnotsituation heraus wurde bereits ein Containerbau für drei Klassen auf dem Schulhof der GHS Theodor-Wuppermann-Schule aufgestellt. Sobald der Neubau errichtet ist, werden die Containerklassen der GHS Theodor-Wuppermann-Schule entfernt.

- *Ersatzcontainer für Verwaltung/Standort Lage Neubau*

Als Ersatz für die entfallenden Klassen, bzw. Verwaltungsräume, wird für die Bauzeit ein Containerbau auf dem Parkplatz aufgestellt.

- *Altbau*

Der Altbau aus dem Jahr 1920 soll abgerissen werden. Die Kosten für den Rückbau sind in der Vorlage berücksichtigt.

Seveso-Schutzkonzept:

Im Rahmen der Planung muss wegen der räumlichen Nähe zu den Anlagen von Dynamit Nobel am Standort der GGS Regenbogenschule ein Seveso-Schutzkonzept entwickelt werden. Das Seveso-Schutzkonzept bezieht sich auf den gesamten Standort der Liegenschaft. Die benachbarte GHS Theodor-Wuppermann-Schule wird ebenfalls berücksichtigt.

Förderungen:

Es ist vorgesehen/bereits erfolgt, sich auf folgende Förderprogramme zu bewerben:

- Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen zum beschleunigten Infrastrukturausbau der Ganztagsbetreuung für Grundschul Kinder - bereits beantragt,
- Investitionspaket zur Förderung von Sportstätten - wird geprüft,
- Städtebauförderung NRW - wird geprüft,
- Richtlinie für die Bundesförderung für Effiziente Gebäude - Nichtwohngebäude (BEG-NWG) - wird geprüft.

Durch die Antragsfristen und Zeitabläufe der Bewilligung der Förderungen kann es evtl. zu einer Verschiebung des Terminplans kommen.

Begründung der einfachen Dringlichkeit:

Da auf Grund der Komplexität und der besonderen Bedeutung des Bauvorhabens die Maßnahme vorab der Politik vorgestellt werden soll, konnte die Abgabefrist für die Vorlage leider nicht eingehalten werden. Eine Verschiebung in den nächsten Sitzungstermin ist hier nicht möglich, da die beantragten Fördermittel für die Planungsleistungen nicht gewährt werden, wenn die Entwurfsplanung (die Grundlage für den Baubeschluss ist) nicht bis Ende des Jahres 2021 abgeschlossen ist.

Anlage/n:

Anlage 1 - Entwurf Neubau GGS Regenbogenschule

Anlage 2 - Terminplan (nö)

Anlage 3 - Kostenschätzung (nö)

Anlage 4 - Konzept Architektur