



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2022/1780

Der Oberbürgermeister

V/65-651-mh

Dezernat/Fachbereich/AZ

03.11.2022

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Schulausschuss zu Punkt 3.	14.11.2022	Beratung	öffentlich
Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen zu Punkt 3.	14.11.2022	Beratung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk III zu Punkt 3.	24.11.2022	Beratung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk III zu Punkt 1., 2. und 4.	24.11.2022	Entscheidung	öffentlich
Finanz- und Digitalisierungsausschuss zu Punkt 3.	28.11.2022	Beratung	öffentlich
Rat der Stadt Leverkusen zu Punkt 3.	12.12.2022	Entscheidung	öffentlich

Betreff:

KGS Gezelin-Schule, Bergische Landstraße 101, Ersatzbau und Erweiterung
- Planungsbeschluss

Beschlussentwurf:

1. Der Vorentwurfsplanung des Architekturbüros Wollenweber Architektur zur Errichtung eines Neubaus einer 2-zügigen Grundschule und einer Turnhalle sowie dem Rückbau der Bestandsgebäude der KGS Gezelin-Schule, Bergische Landstraße 101, Leverkusen-Schlebusch, wird zugestimmt.
2. Die prognostizierten Gesamtbaukosten für die Maßnahme betragen gemäß aktueller Kostenschätzung 36.799.000 €, einschließlich Mehrwertsteuer. Hierin sind 20 % zu erwartende Baukostensteigerung bis Baubeginn und ein Risikoaufschlag in Höhe von 20 % enthalten.
3. Für die Fortsetzung der Planung sind für das Jahr 2023 ff. Planungsmittel in Höhe von 5.400.000 € eingestellt.
4. Die Maßnahme ist nach Beschlussfassung gemäß der vorgegebenen Zeitplanung fortzuführen.

gezeichnet:

Richrath

In Vertretung
Molitor

In Vertretung
Adomat

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: 65030170011141 Finanzposition/en: 783100
Auszahlungen für die Maßnahme: 5.400.000,- €
Fördermittel beantragt: Nein Ja %
Name Förderprogramm:
Ratsbeschluss vom 1.10.2020 zur Vorlage Nr. 2020/3733
Beantragte Förderhöhe: €

Maßnahme ist im Haushalt ausreichend veranschlagt

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

Jährliche Folgeaufwendungen ab Haushaltsjahr:

Personal-/Sachaufwand: €
 Bilanzielle Abschreibungen: €

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

Aktuell nicht darstellbar. Die Auszahlungen für die Planungsleistungen erfolgen aus einer investiven Finanzstelle und werden am Ende des jeweiligen Haushaltsjahres auf die entsprechende Anlage im Bau (AiB) umgebucht. Sollte kein Baubeschluss erfolgen, muss die AiB aufwandswirksam entlastet werden. Wird die Maßnahme umgesetzt, sind die Planungskosten Anschaffungs- und Herstellungskosten und werden nach Fertigstellung des Gebäudes mit den Baukosten über die Restnutzungsdauer des Gebäudes abgeschrieben.

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:

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 Ergänzung zur Vorlage Nr. 2020/3380/1 wurde die Bezirksvertretung für den Stadtbezirk III über den baulichen Zustand der KGS Gezelin-Schule informiert. Es wurde eine Machbarkeitsstudie beauftragt und mit Vorlage Nr. 2020/3733 wurde die daraus erarbeitete Variante 2 als Grundlage für die weitere Planung einer 2-zügigen Grundschule festgelegt. Ausgehend vom kompletten Abriss der Bestandsgebäude und der Errichtung eines Ersatzneubaus mit Turnhalle als Versammlungsstätte am derzeitigen Standort wurde der zur Beratung stehende Vorentwurf erarbeitet.

Bestand:

Die KGS Gezelin-Schule wird als 2-zügige Grundschule geführt. Ausschlaggebend für die Neuplanung war neben dem erheblichen Sanierungserfordernis der dringend benötigte Flächenbedarf für Differenzierungs- und OGS-Flächen und die fehlenden Mehrzweckräume. Die Anmeldungen für den Offenen Ganzttag sind seit der Einführung stetig gestiegen. Durch den Rechtsanspruch auf die Ganztagsbetreuung zum Schuljahr 2026/2027 ist in Zukunft von einem deutlich höheren Bedarf auszugehen. Die Bestandsflächen sind für die Anzahl der OGS-Kinder nicht ausreichend dimensioniert.

Auch der Verwaltungsbereich ist zu klein bemessen und bedarf der Erweiterung. Eine Barrierefreiheit ist in den Altgebäuden nicht gegeben. Aufgrund der statischen und baulichen Mängel und der viel zu kleinen Klassenraum-zuschnitte, wurde entschieden, die Bestandsgebäude aufzugeben und durch einen Neubau zu ersetzen. Ebenfalls beschlossen wurde die zusätzliche Errichtung einer dringend benötigten Sporthalle, die als Versammlungsstätte geeignet ist.

Planung:

Grundlage des Vorentwurfs ist die Machbarkeitsstudie des Architekturbüros Hahn & Helten. Der Neubau wird nach dem Konzept der ‚Clusterschule‘ geplant. Die Cluster sind als offene Lernlandschaft konzipiert und dienen als Lern- und Unterrichtsräume, gemeinsam mit den zugehörigen Differenzierungs-, Aufenthalts- und Erholungsbereichen. Neben offenen gemeinsamen Flächen sind geschlossene Räume für eine flexible Nutzung vorgesehen.

Die Überarbeitung der Machbarkeitsstudie hat eine leicht abgeänderte Planung ergeben. Es wird in zwei Bauabschnitten zunächst der Clusterbereich der Unterrichtsräume erstellt. Anschließend zieht die bestehende Schule in die neuen Räumlichkeiten um. Die beiden Bestandsgebäude werden im 2. Bauabschnitt zurückgebaut und danach werden der Mensa-/Verwaltungstrakt sowie die Sporthalle errichtet. Abweichend zur Machbarkeitsstudie werden Mensa und Verwaltung erst im 2. Bauabschnitt als separater 2-geschossiger Gebäudetrakt gebaut. Vorteilhaft sind hier die bessere Ausnutzung des Grundstückes, die Berücksichtigung der Topografie und die Schonung des Baumbestandes. Auch die Rahmenbedingungen aus dem Planungsrecht können so besser eingehalten werden. Ebenfalls im 2. Bauabschnitt werden alle Gebäudeteile mit einer gemeinsamen Halle miteinander verbunden.

Erstes und zweites Obergeschoss des 1. Bauabschnittes werden in Form von Clustern errichtet. Für die Übergangsphase während der Bauzeit wird im Erdgeschoss die Verwaltung untergebracht. Im rückwärtigen Erdgeschoss ist aufgrund der besonderen Topografie des anstehenden Hanges eine kellerartige Nutzung durch Technik und Lager-

räume vorgesehen. Dadurch konnte auf eine vollständige Unterkellerung des Neubaus verzichtet werden.

Der Schulhof wird in seiner jetzigen Form beibehalten. Zusätzlich werden Bereiche im Nord-Osten des Neubaus, entlang der Bergischen Landstraße, komplett neu erstellt und das Gelände modelliert. Es entstehen auf dem Niveau des Erdgeschosses weitere Außenspielflächen und es werden dort die benötigten PKW-Stellplätze angeordnet. Fahrradstellplätze sind vor der neuen Turnhalle positioniert.

Bauabschnitt 1:

- Errichtung des Neubaus mit Clusterflächen, Klassenräumen, Differenzierungs- und Mehrzweckräumen. Herstellung der Technik- und Lagerräume sowie der haustechnischen Anlagen und des Aufzugs.
- Schulbetrieb weiter im Altbau.
- Schulhofnutzung eingeschränkt durch die Baustelle, nur im Bereich der Opladener Straße, ggf. Entfall der Parkplätze als Ersatzschulhof.

Bauabschnitt 2:

- Umzug der Verwaltung in die Mehrzweckräume im Erdgeschoss des Neubaus als Zwischenlösung.
- Mittagsverpflegung provisorisch im Cluster, ggf. Warmanlieferung.
- Abbruch der Bestandsgebäude.
- Errichtung des Mensa- und Verwaltungstrakts, der Sporthalle und des verbindenden Foyers.
- Neugestaltung der Außenanlagen.

Ausführung:

Das Gebäude soll in Holzhybrid-Bauweise geplant werden. Tragende Bauteile und Fassaden sind dabei aus Holzbaustoffen, die Decken sind Holzbeton-Hybriddecken. Treppenhäuser, Aufzugsschacht, Bodenplatten und Teile des Foyers sind aus Stahlbeton.

Es ist geplant, die Ausführungsplanung, den Hochbau, die technische Gebäudeausrüstung (TGA), den Tiefbau und die Außenanlagen durch ein Generalunternehmen ausführen zu lassen. Dies war bereits Bestandteil des Vergabeverfahrens für die Objektplanung. Der Fachbereich Rechnungsprüfung und Beratung (FB 14) hat am Vergabeverfahren teilgenommen und ist mit dem Vorgehen einverstanden.

Nutzerabstimmung:

Die Planung ist mit dem Fachbereich Schulen (FB 40) und der Schule abgestimmt.

Fortführung der Planung:

Es ist beabsichtigt, die Planungsleistungen ab Leistungsphase 3 gemäß Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) stufenweise weiter zu beauftragen.

Kosten:

Der Kostenrahmen der Machbarkeitsstudie aus 2020 wurde aufgrund der Kostensteigerung bis zur Vergabe der Arbeiten angeglichen. Die Kosten betragen gemäß Kostenschätzung 36.799.000 €, einschließlich Mehrwertsteuer und 20 % Risikoaufschlag. Eine Förderfähigkeit wird im Rahmen der Entwurfsplanung überprüft, insbesondere der Abgleich mit eventuell neu aufgelegten Förderprogrammen 2023.

Terminplanung:

Entwurfsplanung	Juli 2023,
Baubeschluss	3. Quartal 2023,
Einreichung Bauantrag	4. Quartal 2023,
Vergabe GU Leistungen	1. Quartal 2025,
Baubeginn 1. BA	2. Quartal 2025,
Umzug 1. BA	Sommerferien 2026,
Rückbau Bestand	3. Quartal 2026,
Baubeginn 2. BA	3. Quartal 2026,
Fertigstellung	4. Quartal 2027.

Klimaschutz/Nachhaltigkeit:

Nach Möglichkeit sollen kombinierte Photovoltaik- und Solarthermielelemente genutzt werden, die eine Dachbegrünung zulassen. Eine Fassadenbegrünung ist aus Brandschutzgründen nicht zulässig. Als vorherrschendes Baumaterial sollen Holzbaustoffe verwendet werden. Die Anforderungen der Energieeffizienzstufe 40 (BEG) werden eingehalten.

Baumfällungen/Ersatzpflanzungen:

Auf dem Schulhof, den Hangkanten und den Grundstücksgrenzen befindet sich schützens- und erhaltenswerter Baumbestand. Im Zuge der Vorentwurfsplanung wurde auf die Standorte besonders Rücksicht genommen. Die notwendigen Baumfällungen konnten auf ein Minimum reduziert werden. Auch der Verzicht auf große Unterkellerungen kommen diesem Schutzziel entgegen. Insbesondere die prägenden Bäume entlang der beiden Straßen sollen erhalten werden.

TGA:

Die Wärmeversorgung erfolgt über drei Erdwärmepumpen. Zur Unterstützung der Wärmeerzeugung ist Solarthermie vorgesehen. Das Gebäude erhält eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung. Eine Kühlung der Zuluft ist nicht vorgesehen.

Barrierefreiheit:

Der gesamte Schulstandort wird barrierefrei erschlossen. Im Zuge der Genehmigungsplanung wird ein Barrierefreikonzept erstellt. Aufzug, barrierefreie Sanitäranlagen und Außenanlagen sind obligatorisch.

Risikobewertung:

Im Rahmen der nachfolgenden Entwurfsplanung sind weitere Gutachten erforderlich. Auswirkungen aufgrund des noch einzuholenden Überschwemmungsnachweises, eines Schallschutzgutachtens, eines Verkehrsgutachtens und der Artenschutzprüfung können zu Kostensteigerungen und Änderungen im Fortschritt der Planung führen und sollen mit der Erarbeitung des Baubeschlusses im 3. Quartal 2023 beantwortet werden. Weitere Erkundungen sind auch für den Abbruch der Bestandsgebäude noch nicht abgeschlossen.

Es ist von weiter steigenden Baukosten bis zur Vergabe der GU-Leistungen auszugehen. Diese wurden mit derzeit anzunehmenden 20 % Preissteigerung bis Anfang 2025 berücksichtigt. Zusätzlich enthalten die Kosten einen derzeit gängigen Risikoaufschlag von 20 %.

Begründung der einfachen Dringlichkeit:

Bedingt der noch internen Abstimmungsbedarfe war es leider nicht möglich, die Vorlage frühzeitiger fertigzustellen. Um eine Beschlussfassung noch im November-/Dezemberturnus zu erreichen, wird die Vorlage zum Nachtragstermin eingebracht.

Anlage/n:

- Anlage 01 Lageplan
- Anlage 02 Erdgeschoss
- Anlage 03 1.Obergeschoss
- Anlage 04 2.Obergeschoss
- Anlage 05 Untergeschoss
- Anlage 06 Dachaufsicht
- Anlage 07 Ansichten
- Anlage 08 Schnitte
- Anlage 09 Terminplan (nö)
- Anlage 10 Kostenschätzung DIN 276 (nö)