



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2023/2352

Der Oberbürgermeister

V/65-651-MH

Dezernat/Fachbereich/AZ

17.08.2023

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Schulausschuss	04.09.2023	Beratung	öffentlich
Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen	04.09.2023	Beratung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk III zu Punkt 1., 2, und 5.	14.09.2023	Entscheidung	öffentlich
Finanz- und Digitalisierungsausschuss	18.09.2023	Beratung	öffentlich
Rat der Stadt Leverkusen zu Punkt 3. und 4.	25.09.2023	Entscheidung	öffentlich

Betreff:

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

Beschlussentwurf:

1. Der Entwurfsplanung 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 10 % zu erwartende Baukostensteigerung bis Baubeginn und ein Risikoaufschlag in Höhe von 9 % enthalten.
3. Die benötigten Mittel in Höhe von insgesamt 36.799.000 € werden mit dem Haushalt 2024 ff. auf der Finanzstelle 6503017001141, Finanzposition 783100, bereitgestellt.
4. Bisher stehen 5.400.000 € bis einschließlich 2024 zur Verfügung. Die zusätzlichen Mittel in Höhe von 31.399.000 € müssen ab dem Haushaltsjahr 2025 zur Verfügung gestellt werden. Die Kosten für die Außenanlagen sind darin enthalten (siehe hierzu Vorlage Nr. 2023/2356)

5. 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: 650330170011141 Finanzposition/en: 783100
Auszahlungen für die Maßnahme: €
Fördermittel beantragt: Nein Ja %
Name Förderprogramm:
Ratsbeschluss vom 12.12.2022 zur Vorlage Nr. 2022/1780
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: zwischen 460.000 € und 736.000 €/Jahr nach der Inbetriebnahme
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: Achim Krings 2012

Der derzeit sich in der Aufstellung befindliche Haushalt der Stadt Leverkusen für das Jahr 2024 und der mittelfristigen Finanzplanung bis 2027 umfasst für diese Maßnahme folgende Planungsansätze, die dem Bauzeitenplan entsprechen:

Jahr 2023:	1.800.000 € (plus Reste i. H. v. 263.812,64 €).
Jahr 2024:	3.600.000 €.
Jahr 2024 VE:	25.400.000 € (entspricht d. Ansätzen bis 2027).
Jahr 2025:	8.000.000 €.

Jahr 2026: 10.000.000 €.
Jahr 2027: 7.400.000 €.
spätere Jahre: 6.000.000 €.

Gem. § 1 Abs. 3 der Verordnung über das Haushaltswesen der Kommunen im Land Nordrhein-Westfalen (Kommunalhaushaltsverordnung Nordrhein-Westfalen – KomHVO NRW) umfasst die mittelfristige Finanzplanung die dem Haushaltsjahr folgenden drei Jahre. Somit kann aktuell nicht auf das Budget der späteren Jahre zugegriffen werden. Daher müssen die bisher in späteren Jahren veranschlagten Finanzmittel bei einer positiven Beschlussfassung durch den Rat der Stadt Leverkusen und einer entsprechenden Auftragsvergabe zwingend bei der Aufstellung des Haushalts 2025 ff. gem. Bauzeitenplan etatisiert werden.

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 Planungsvorlage Nr. 2022/1780 vom 12.12.2022 wurde die Errichtung eines Neubaus einer 2-zügigen Grundschule und einer Turnhalle sowie der Rückbau der Bestandsgebäude der KGS Gezelin-Schule beschlossen. Die Planung wurde wie beschlossen fortgeführt. Es haben sich nur unwesentliche Änderungen ergeben, die der Optimierung der Grundrisse dienen.

Planung:

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.

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. Im 2. Bauabschnitt werden alle Gebäudeteile durch eine gemeinsame Halle miteinander verbunden. 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 mit Technik- und Lagerräumen vorgesehen.

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 Hybrid-Bauweise errichtet werden. Tragende Bauteile und Fassaden sind dabei aus Holzbaustoffen, die Decken sind Holzbeton-Hybriddecken. Treppenhäuser, Aufzugsschacht, Bodenplatten und Teile des Foyers sind aus Stahlbeton.

Außenanlagen:

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. Auf dem Niveau des Erdgeschosses entstehen weitere Außen-

spielflächen und es werden dort die benötigten PKW-Stellplätze angeordnet. Fahrradstellplätze sind vor der neuen Turnhalle positioniert (siehe separate Vorlage des Fachbereichs Stadtgrün, FB 67, Vorlage Nr. 2023/2356).

Baumfällungen/Ersatzpflanzungen:

Auf dem Schulhof, an den Hangkanten und an 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.

Vergabeverfahren:

Es ist geplant, die Ausführungsplanung, den Hochbau, die technische Gebäudeausrüstung (TGA), den Tiefbau und die Außenanlagen durch ein Generalunternehmen (GU) ausführen zu lassen. Eine Genehmigung durch die Zentrale Vergabestelle des Fachbereichs Recht und Vergabestelle (FB 30) und des Fachbereichs Rechnungsprüfung und Beratung (FB 14) liegt vor.

Nutzerabstimmung:

Die Planung ist mit dem Fachbereich Schulen (FB 40) und den Vertreterinnen und Vertretern der Schulkonferenz abgestimmt.

Genehmigungsfähigkeit:

Das Planungsrecht wurde mit der Bauaufsicht und der Stadtentwicklungsplanung vorbesprochen. Eine positive Begleitung im Sinne der Genehmigungsfähigkeit wurde durch die Genehmigungsbehörde schriftlich bestätigt. Ein Immissionsgutachten bestätigt, dass es keine negativen Auswirkungen durch die Nutzung auf die umliegende Bebauung geben wird.

Kosten:

Die Kosten betragen gemäß Kostenschätzung 36.799.000 €, einschließlich Mehrwertsteuer und 10 %-Kostensteigerungs- und 9 %-Risikoaufschlag. Die Kosten entsprechen den genannten Kosten aus dem Planungsbeschluss. Die Aufschläge für Inflation und Risiko wurden reduziert, da durch die fortschreitende Planung und Kostenschätzung die Genauigkeit verbessert wurde. Die Förderfähigkeit, bezogen auf die Energieeffizienz/Nachhaltigkeit, wird zurzeit durch einen Pre-Check geprüft.

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:

Geplant sind kombinierte Photovoltaikmodule auf den Dächern, die eine Dachbegrünung zulassen. Eine Fassadenbegrünung ist aus Brandschutzgründen nicht zulässig. Als vorherrschendes Baumaterial werden Holz- und Holzhybridbaustoffe verwendet. Die Anforderungen der Energieeffizienzstufe 40 (BEG) werden eingehalten.

TGA:

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

Barrierefreiheit:

Der gesamte Schulstandort wird barrierefrei erschlossen. Im Zuge der Genehmigungsplanung wird ein Barrierefreikonzept erstellt. Aufzug, barrierefreie Sanitäranlagen und Außenanlagen sind obligatorisch. Der Beirat für Menschen mit Behinderung wird im Zuge der Genehmigungsplanung beteiligt.

Risikobewertung:

Im Rahmen der Entwurfsplanung waren weitere Gutachten erforderlich. Der Überschwemmungsnachweis, ein Schallschutzgutachten und das Verkehrsgutachten liegen vor und haben keine negativen Auswirkungen. Die Artenschutzprüfung wird zurzeit durchgeführt.

Sobald der Beschluss gefasst ist, werden Erkundungen zum Baugrund in den bisher nicht zugänglichen Grünflächen erfolgen. Nach dem Auszug der Schule stehen noch die Beprobungen für den Abbruch der Bestandsgebäude aus.

Zurzeit ist nicht von weiter steigenden Baukosten bis zur Vergabe der GU-Leistungen auszugehen. Die ursprünglich angenommene 20 %-Preissteigerung bis Anfang 2025 wurde in der Kostenschätzung auf 10 % reduziert. Der angenommene 20 %-Risikoaufschlag konnte durch die Verifizierung der Planung und die bereits vorliegenden Gutachten auf 9 % reduziert werden.

Anlage/n:

- 01-Lageplan
- 02-Erdgeschoss
- 03-1.Obergeschoss
- 04-2.Obergeschoss
- 05-Untergeschoss
- 06-Ansichten 01
- 07-Ansichten 02
- 08-Schnitte 01
- 09 Erläuterungsbericht Wollenweber
- 10 Terminlan (n.ö.)
- 11 Kosten (n.ö.)