



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2023/2459

Der Oberbürgermeister

V/65-651-Sche

Dezernat/Fachbereich/AZ

30.10.2023

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Schulausschuss	13.11.2023	Beratung	öffentlich
Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen	13.11.2023	Beratung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II	21.11.2023	Beratung	öffentlich
Finanz- und Digitalisierungsausschuss	27.11.2023	Beratung	öffentlich
Rat der Stadt Leverkusen	11.12.2023	Entscheidung	öffentlich

**Betreff:**

Neubau einer Dreifachsporthalle an der Theodor-Heuss-Realschule, Wiembachallee 42 in Leverkusen, Ersatzbau der flutgeschädigten Halle  
- kombinierter Planungs- und Baubeschluss

**Beschlussentwurf:**

1. Der Entwurfsplanung zum Neubau einer Dreifachsporthalle an der Theodor-Heuss-Realschule wird zugestimmt.
2. Die prognostizierten Gesamtbaukosten für die Maßnahme betragen gemäß Kostenberechnung nach heutigem Stand 15.905.000 €, einschließlich Mehrwertsteuer. Hierin enthalten ist ein Baukostenindex von 9 % bis zum Baubeginn, ein GU (Generalunternehmer\*in) - Zuschlag von 20 % als auch ein Risikozuschlag in Höhe von 10 %.
3. Derzeit stehen im Finanzplan Mittel auf der Finanzstelle 65000170011170, Finanzposition 783100, in Höhe von insgesamt 13.000.000 Euro bereit. Die zusätzlich benötigten Mittel von 2.905.000 € werden im laufenden Aufstellungsverfahren für den Haushalt 2024 ff. für das Haushaltsjahr 2027 angemeldet und ab dem Haushaltsjahr 2024 zur Verfügung gestellt.
4. Mit der Weiterführung der Planung und der anschließenden baulichen Umsetzung der Maßnahme ist nach Beschlussfassung gemäß der vorgegebenen Zeitplanung zu beginnen.

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: 65000170011170 Finanzposition/en: 783100  
Auszahlungen für die Maßnahme: 15.905.000 €  
Fördermittel beantragt:  Nein  Ja ca. 66 %  
Name Förderprogramm: Gewährung von Billigkeitsleistungen des Landes NRW zur Beseitigung von Schäden an öffentlicher und privater Infrastruktur anlässlich der Starkregen - und Hochwasserkatastrophe im Juli 2021  
Ratsbeschluss vom 14.02.2022 zur Vorlage Nr. 2022/1319  
Beantragte Förderhöhe: 8.920.000 ohne Rückbau €

#### **Maßnahme ist im Haushalt ausreichend veranschlagt**

Ansätze sind in dem derzeit in der Aufstellung befindlichen Haushalt der Stadt Leverkusen für das Jahr 2024 und der mittelfristigen Finanzplanung bis 2027 wie folgt vorge-  
sehen:

bis 2023 1.500.000 €

2024 1.500.000 €

2025 5.000.000 €

2026 5.000.000 € und müssen für das Jahr 2027 im Rahmen der Haushaltberatun-  
gen um 2.905.000 € erhöht werden.

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. Sonderabschrei-  
bungen.

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:

**II) Nachhaltigkeit der Maßnahme im Sinne des Klimaschutzes:**

<b>Klimaschutz betroffen</b>	<b>Nachhaltigkeit</b>	<b>kurz- bis mittelfristige Nachhaltigkeit</b>	<b>langfristige Nachhaltigkeit</b>
<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:**

### Anlass:

Die 1,5-fach Sporthalle der Theodor-Heuss-Realschule (THRS), Schulstandort Wiembachallee 42 in Leverkusen-Opladen, wurde im Juli 2021 infolge eines Starkregenereignisses mit extremen Überflutungen des gesamten Schulgeländes erheblich beschädigt und stand seitdem für den Schulbetrieb nicht mehr zur Verfügung. Nach einer umfassenden Bestandsuntersuchung und Schadensanalyse im 2. Halbjahr 2021 wurde nach Abwägung aller maßgeblichen Untersuchungsergebnisse und Rahmenbedingungen der Beschluss gefasst, die geschädigte Sporthalle nicht mehr wiederherzurichten, sondern so schnell wie möglich durch einen Neubau zu ersetzen. Aufgrund des bestehenden Sporthallendefizits in Opladen wurde beschlossen, das Grundstück maximal zu nutzen und den Neubau einer 3-fach Halle umzusetzen.

### Besondere Dringlichkeit:

Um die Umsetzung der Maßnahme zu beschleunigen und das Sporthallendefizit möglichst gering zu halten, wird aufgrund der besonderen Dringlichkeit diese Vorlage als kombinierter Planungs- und Baubeschluss vorgelegt.

### Ausgangssituation:

Nach dem Beschluss zum Abbruch der Bestandshalle und Neubau einer Dreifeldsporthalle an der Theodor-Heuss-Realschule wurden in einem ersten Schritt die vor einem Totalabbruch erforderlichen Schadstoffsanierungs- und Rückbauarbeiten europaweit ausgeschrieben und im Frühjahr 2022 durchgeführt und beendet. Daraufhin erfolgte in der zweiten Jahreshälfte 2022 der Totalabbruch der Bestandshalle. Anschließend wurde die Baugrube aus Sicherheitsgründen verfüllt. Diese Arbeiten wurden Ende 2022 abgeschlossen.

Parallel zum Abbruch der Bestandshalle wurden die Planungsleistungen zum Neubau einer Dreifeldsporthalle im Rahmen eines erforderlichen 2stufigen Verfahrens nach der Vergabeverordnung (VgV-Verfahren) ausgeschrieben. Das VgV-Verfahren konnte Ende 2022 abgeschlossen und die Planungsleistungen der ersten Planungsstufe Anfang 2023 an die/den Bestbietende\*n aus dem Verfahren vergeben werden.

In einer ersten Stufe der Beauftragung wurde die Entwurfsplanung mit allen notwendigen Fachplanungs- und Sachverständigenleistungen als Grundlage der vorliegenden Planungs- und Baubeschlussvorlage beauftragt. Die Fortschreibung der Bedarfsermittlung, die auf Basis der Machbarkeitsstudie ergänzte Grundlagenermittlung sowie die sich anschließende Entwurfsplanung, einschließlich einer Kostenberechnung nach DIN 276, liegen zwischenzeitlich vor.

### Abstimmung mit den Nutzenden:

Die Planung ist mit den betroffenen Schulen (THRS und Katholische Hauptschule Im Hederichsfeld), dem Fachbereich Schulen (FB 40) sowie dem Sportbund Leverkusen e. V. (in Bezug auf die Vereinsnutzung) abgestimmt worden.

### Bedarfe:

Auf der Grundlage einer ersten konkreten Bedarfsermittlung sowie des weiteren Abstimmungsprozesses mit den Bedarfsträger\*innen, der Schulverwaltung, den betroffenen Schulen (THRS und Katholische Hauptschule Im Hederichsfeld) und dem Sport-

Bund Leverkusen e. V. als Vertreter der Vereinsnutzenden wurden im Zuge des bisherigen Planungsprozesses sowie unter Berücksichtigung des Sporthallenbedarfsplans die aktuellen Bedarfe (z. B. das Raumprogramm, die Ausstattung und die Schnittstellen zum Schulgebäude etc.) ermittelt, angepasst und gemeinsam festgelegt. Des Weiteren sind die Erkenntnisse aus dem Überflutungsereignis, die Fördervorgaben in Bezug auf Präventivmaßnahmen zum Hochwasserschutz sowie die bautechnischen und sicherheitstechnischen Anforderungen bezüglich des Schulgebäudes und des Sporthallenneubaus in die Bedarfsplanung eingeflossen.

Die im bisherigen Planungsprozess ermittelten, wesentlichen Bedarfe lassen sich wie folgt stichpunktartig zusammenfassen:

- Dreifeldsporthalle für den Schulsport (ohne Tribüne),
- Sporthallennutzung für Vereinssport außerhalb der Schulnutzung,
- Mehrzwecknutzung für schulische Zwecke mit i. d. R. bis zu 600 Personen,
- flexibler Bühnenbereich aus mobilen Podestelementen, die in der Sporthalle eine Lagerfläche erhalten,
- Bestuhlung und Lagerfläche für die Mehrzwecknutzung,
- schulischer Kiosk mit Ausgabebereich (Ersatz für Entfall im Schulgebäude) und Ausgabeküche für Veranstaltungen (nur kalte oder aufgewärmte Speisen),
- hochwassergeschützte Unterbringung von Teilen der technischen Versorgung für das Schulgebäude in der Sporthalle (u. a. Vorgabe der/des Fördergebenden),
- vorbeugender, baulicher Hochwasserschutz (im potenziellen Überflutungsbereich).

#### Beschreibung der Planung:

Gemäß dem in der Anlage beigefügten Erläuterungsbericht des Architekturbüros und der Fachplanung zur vorliegenden Entwurfsplanung kann der Sporthallenneubau wie folgt z. T. stichpunktartig beschrieben werden:

#### Städtebauliche Anordnung:

Die Positionierung des Baukörpers auf dem vorgesehenen, sehr engen Baufeld reagiert auf einige gegebene Bedingungen: zum einen soll der Baumbestand an der Grundstücksgrenze geschont werden, zum anderen muss ein ausreichender, mindestens jedoch 5 m breiter Abstand, zum Bestandsgebäude eingehalten werden. Gleichzeitig soll das Gebäude ein erkennbar gestaltetes Eingangsvorfeld erhalten. Aufgrund der beengten Grundstücksfläche wurde entschieden, den Trakt mit den Nebenräumen zweigeschossig auszubilden. Dieser zweigeschossige Riegel wird parallel zur südlichen Grundstücksgrenze angeordnet.

Das Hauptvolumen der Halle wird nördlich an diesen Riegel angedockt und soweit in die Richtung der südöstlichen Grundstücksecke geschoben, dass dort noch ein Nebeneingang in dem Riegel angeordnet ist und sich der nördliche Vorplatz zwischen Halle, Riegel und Bestandsgebäude größtmöglich öffnet. So bleibt der Ausblick im Bereich des Lehrerzimmers unverstellt.

Der Baukörper bildet mit seinen beiden verschnittenen Volumina zwei natürliche Zugangssituationen:

Einen Haupteingang zur Schule und dem Schulhof und einen Nebeneingang Richtung Osten zum Ruhlachplatz. Über diesen Nebenzugang erreichen z. B. auch die Schülerin-

nen und Schüler der Katholischen Hauptschule die Halle. Der Baukörper krägt im 1. OG über dem Haupt- und dem Nebeneingang jeweils aus und bildet so eine geschützte Eingangssituation. Der Riegel mit dem Foyer und den Geräteräumen im Erdgeschoss (EG) und den Umkleiden und dem Seminarraum im Obergeschoss (OG) bindet über eine Brücke an das erste OG der Schule an. Somit kann es auf kurzem Wege einen direkten Übergang von der Schule zu den Umkleiden geben. Der etwas niedrigere Riegel schirmt die höhere Halle zu der Nachbarschaft optisch und emissionstechnisch etwas ab.

#### Grundriss:

Im EG erreicht man vom zweigeschossigen Eingangsfoyer direkt die Halle oder über eine freie Treppe die Umkleiden im OG. Ebenfalls an das Foyer angegliedert ist der Schulkiosk, der bei Veranstaltungen oder beim Vereinssport zu Cateringzwecken genutzt werden kann. Dieser hat auch eine direkte Ausgabemöglichkeit nach außen auf den Schulhof.

Ein Flur verbindet das Haupteingangsfoyer mit dem Nebeneingangsfoyer und den Zugängen zu den weiteren Hallenteilen sowie der dem Foyer zugeordneten WC-Anlage. Die WC-Anlage kann zudem über einen Stichflur und einen direkten Außenzugang auch als Pausen-WC genutzt werden. Ebenfalls im EG angeordnet sind der Sanitäts- und Regieraum.

Analog dazu verbindet der Flur im OG ebenfalls die beiden Treppen der Eingangsfoyers. Am westlichen Ende mündet der Flur in einer Brücke, welche den direkten Übergang zur Schule ermöglicht. An dem Flur gelegen befinden sich die Umkleiden für die Lehrerinnen und Lehrer sowie für die Schülerinnen und Schüler mit den dazugehörigen Sanitärräumen sowie die Behindertenumkleiden. Am südöstlichen Ende des Flures befinden sich die Technikräume und der Übergang zur Lüftungs- und Heizzentrale, die sich an der südöstlichen Stirnseite der Halle befindet. Darunter, im EG, sind die Lageräume für die Vereine und Veranstaltungen und eine Heizzentrale für die Schule vorgesehen.

#### Hochbau (in Stichpunkten):

##### Gründung

- Bewehrte Streifenfundamente und Punktfundamente auf Magerbetonpolstern.
- Erdberührte Bauteile gemäß Vorgabe Bodengutachter in WU-Beton (wasserundurchlässiger Beton).
- Sohlplatte der Sporthalle auf 40 cm starkem Bettungspolster.

##### Tragwerk

- Massive Stahlbetonkonstruktion (Sohlplatte, tragende Wände und Stützen).
- Dachtragwerk der Halle in Holz (sichtbare Brettschichtholz binder).
- Tragende Wände ebenfalls aus Stahlbeton oder Kalksandsteinmauerwerk.

##### Material und Oberflächen

- Flächenelastischer Sportboden mit Linoleumbelag.
- Bodenbeläge in Fluren, Umkleiden und Sanitärräumen nach Erfordernis mit Linoleum und Fliesenbelag.
- Revisionierbare Decken aus Holzwolle, Leichtbauplatten und Mineralfaser-Rasterdecken.

- Betonwände innen in Sichtbetonqualität mit Schutzlasur.
- Sanitärräume raumhoch gefliest.
- Mauerwerkswände geputzt und gestrichen oder gefliest.

#### Fassade

- Erdgeschosssockel mit vorgehängter hinterlüfteter Fassade aus HPL- oder Faserzementplatten.
- OG mit vorgehängter und hinterlüfteter Holzfassade mit vertikal angeordneten Lärchenholzbrettern.
- Fenster- und Fassadenelemente aus Aluminiumprofilen bzw. Pfostenriegelfassaden.
- Dachflächen mit extensiver Begrünung.
- Dachfläche über dem Nebentrakt zusätzlich als Retentionsfläche mit höherem Gründachaufbau.
- Hallendach mit Dachoberlichtkuppeln als RWA-Öffnungen (RWA -Rauch- und Wärmeabzugsanlagen).

#### Hochwasserschutz

- Bodenplatte, Außenwände und die Übergänge als dichte Stahlbetonkonstruktion.
- Mit Ausnahme des Eingangsfoyers sind Fensteröffnungen mindestens 1,50 m über OKFF (Oberkante Fertigfußboden).
- Im Bereich bodentiefer Verglasungen und in den Laibungen von Türöffnungen sind Stahlschienen für mobile Hochwasserschotten vorgesehen.
- Schmutzwasser wird über eine Schleife gehoben, sodass bei Rückstau keine Überflutung entsteht.
- Alle Haustechnikräume sind im OG angeordnet.

#### Technische Gebäudeausrüstung:

- Beheizung der Sporthalle über Sole-Wasser-Wärmepumpen (mit passiver Kühlfunktion).
- Mechanische Belüftung der Sporthalle mit Wärmerückgewinnung.
- Deckenstrahlplatten im Bereich der Sporthalle.
- Photovoltaikanlage auf der Dachfläche.
- Brandmeldeanlage.
- ELA-Anlage (elektrische Lautsprecheranlage) und Sicherheitsbeleuchtung.
- Einbruchmeldeanlage.
- LED-Beleuchtung mit tageslicht- und präsenzabhängiger Regelung.
- Ausstattung zur Barrierefreiheit.
- TK-Anlage (Telekommunikationsanlage) und EDV-Netzwerktechnik mit Anbindung an die Schule.
- Audiovisuelle Medienanlage für die Veranstaltungstechnik.
- Aufzugsanlage.
- Außenbeleuchtung, Wandleuchten an der Fassade, Poller- und Mastleuchten nach Außenanlagenplanung.

#### Nachhaltigkeit:

- Geringerer Grundflächenverbrauch durch Zweigeschossigkeit und kompakten Baukörper.
- Geringere Energieverluste durch günstiges A/V Verhältnis (wärmeabgebenden Hüllfläche (A) zum beheizten Volumen (V)).



- Gründach mit Retentionseigenschaften.
- Sole-Wasser-Wärmepumpen zur Beheizung mit passiver Kühlfunktion
- Photovoltaikanlage
- Gut gedämmte Gebäudehülle (KFW 40 Standard).
- Dachtragwerk und Fassadenbekleidung im OG sind aus Holz.
- Durch kompakte Bauweise und Einsatz robuster Materialien sind geringere Betriebskosten zu erwarten.
- Steckbriefe aus dem Kriterienkatalog des Bewertungssystems Nachhaltiges Bauen (BNB) werden im Rahmen der weiteren Planung berücksichtigt.
- Fassadenbegrünung an den dafür geeigneten Fassadenbereichen unter Beachtung der brandschutztechnischen Anforderungen.

#### Kosten:

Die vorliegende Kostenberechnung nach DIN 276 weist prognostizierte Gesamtkosten (Kostengruppen 100 - 700) in Höhe von 11.610.000 €, einschl. 19 % Mehrwertsteuer, aus (Stand Oktober 2023). Mit einem kalkulierten Zuschlag für eine Baukostenindexsteigerung bis zum Baubeginn von 9 %, einem GU-Zuschlag für die relevanten Kostengruppen in Höhe von 20 % sowie einem 10%igem Risikozuschlag werden Gesamtbaukosten in Höhe von 15.906.000 € veranschlagt.

#### Fördermittel:

Der Ersatzneubau für die von der Flutkatastrophe betroffene 1,5-fach Sporthalle wird ca. zu zwei Drittel aus dem Förderprogramm „Gewährung von Billigkeitsleistungen des Landes NRW zur Beseitigung von Schäden an öffentlicher und privater Infrastruktur anlässlich der Starkregen - und Hochwasserkatastrophe im Juli 2021“ und zu einem Drittel aus Mitteln der Stadt Leverkusen (für den zusätzlichen Hallenteil) finanziert.

#### Fortführung der Planung:

Es ist beabsichtigt, die Planungsleistungen ab Leistungsphase 4 gemäß HOAI (Honorarordnung für Architekten und Ingenieure) an folgende Planungs- und Sachverständigenbüros zu vergeben.

Generalplanung	Architekturbüro schmersahl   biermann   prüßner, Architekten PartGmbH, Friesenweg 12, 32107 Bad Salzuflen.
Tragwerksplanung	Ing.-Büro Grage, Gesellschaft für Tragwerksplanung mbH, Bielefelder Straße 9, 32051 Herford.
HLS Planung	Ing.-Büro Dipl.-Ing. Oliver Schmitz, Technische Gebäudeausrüstung, Gildestraße 4, 32760 Detmold.
Elektroplanung	Ing.-Büro W.Kloberdanz GmbH, Marie-Curie-Str. 2, 32760 Detmold.

Sachverständiger Brandschutz IFB Ing.-Büro für Bauwesen,  
Apfelstraße 181,  
33611 Bielefeld.

Bauphysik/ Wärmeschutz Ökozentrum NRW GmbH,  
Sachsenweg 8,  
59073 Hamm.

Vergabeverfahren:

Es ist vorgesehen, die Ausführungsplanung, den Hochbau und die technische Gebäudeausrüstung durch eine/einen GU ausführen zu lassen. Eine Genehmigung durch den Fachbereich Rechnungsprüfung und Beratung (FB 14) liegt vor.

Terminplanung:

Die weitere Planungs- und Bauablaufplanung ist dem vorliegenden, groben Terminplan zu entnehmen. Aktuell sind folgende Meilensteine vorgesehen:

Entwurfsplanung (bis LPh 3 nach HOAI):	10/2023.
Planungs- und Baubeschluss:	12/2023.
Einreichung Bauantrag:	02/2024.
Ausführungsplanung und Funktionalausschreibung:	07/2024.
EU-Verfahren Vergabe Bauleistung:	01/2025.
Auftragsvergabe Bauausführung:	02/2025.
Planung Generalunternehmer*in, vorbereitende Maßnahmen:	05/2025.
Baubeginn Hochbau:	06/2025.
Fertigstellung und Abnahme:	12/2026.

**Begründung der einfachen Dringlichkeit:**

Bedingt durch noch abzustimmende Vorlageninhalte war es nicht möglich, die Vorlage frühzeitiger fertigzustellen. Um eine Beschlussfassung jedoch noch im letzten Turnus 2023 zu erreichen, wird die Vorlage zum Nachtragstermin eingebracht.

**Anlage/n:**

Anlage-01 Lageplan Neubau DFH THRS  
Anlage-02 Grundriss Erdgeschoss Neubau DFH THRS  
Anlage-03 Grundriss 1.Obergeschoss Neubau DFH THRS  
Anlage-04 Dachaufsicht Neubau DFH THRS  
Anlage-05 Schnitte Neubau DFH THRS  
Anlage-06 Ansichten Neubau DFH THRS  
Anlage-08 Perspektive Eingangsbereich Neubau DFH THRS  
Anlage-09 Perspektive Sporthalle Neubau DFH THRS  
Anlage-10 Abschlussbericht LPH3 Neubau DFH THRS  
Anlage-11 Kostenberechnung Neubau DFH THRS (nö)  
Anlage-12 Rahmenterminplan Neubau DFH THRS (nö)

