



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2023/2577

Der Oberbürgermeister

V/65-651 mon

Dezernat/Fachbereich/AZ

20.03.2024

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Bildungsausschuss zu Beschlusspunkt 3.	15.04.2024	Beratung	öffentlich
Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen zu Beschlusspunkt 3.	15.04.2024	Beratung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk III zu Beschlusspunkt 3.	25.04.2024	Beratung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk III zu Beschlusspunkt 1., 2. und 4.	25.04.2024	Entscheidung	öffentlich
Finanz- und Digitalisierungsausschuss zu Beschlusspunkt 3.	29.04.2024	Beratung	öffentlich
Rat der Stadt Leverkusen zu Beschlusspunkt 3.	06.05.2024	Entscheidung	öffentlich

**Betreff:**

KGS In der Wasserkuhl, Erweiterung der OGS und Sanierung der Bestandsgebäude sowie Zügigkeitserweiterung auf drei Züge  
- Baubeschluss

**Beschlussentwurf:**

1. Der Entwurfsplanung des Architekturbüros Rumpf Architekten und Ingenieure, Andernach, für den Ausbau zur 3-Zügigkeit an der Katholischen Grundschule (KGS) In der Wasserkuhl, In der Wasserkuhl 3, Leverkusen-Steinbüchel, wird zugestimmt.
2. Die prognostizierten Gesamtbaukosten für die Maßnahme betragen gemäß Kostenberechnung, 27.000.000 €, einschließlich Mehrwertsteuer. Hierin sind 5 % zu erwartende Baukostensteigerung bis zum Baubeginn und ein Risikozuschlag in Höhe von 10 % enthalten.
3. Auf der Finanzstelle 65030170011147 stehen derzeit 23.500.000 € zur Verfügung. Die fehlenden Mittel in Höhe von 3.500.000 € sind mit dem Haushaltsplan 2025 für das Jahr 2028 zur Verfügung zu stellen.

4. Mit der Weiterführung der Planung und der anschließenden baulichen Umsetzung der Maßnahmen ist nach Beschlussfassung gemäß der vorgegebenen Zeitplanung zu beginnen.

gezeichnet:

Richrath

In Vertretung  
Adomat

In Vertretung  
Deppe  
(zugleich in Vertretung  
des Stadtkämmerers)

## 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: 65030170011147 Finanzposition/en: 783100  
Auszahlungen für die Maßnahme: 27.000.000 €  
Fördermittel beantragt:  Nein  Ja                    %  
Name Förderprogramm:  
Ratsbeschluss vom                    zur Vorlage Nr.  
Beantragte Förderhöhe:                    €

### Maßnahme ist im Haushalt ausreichend veranschlagt

Ansätze sind ausreichend

In dem am 19.02.2024 vom Rat der Stadt Leverkusen beschlossenen Haushaltsplan 2024 (Vorlage Nr. 2023/2600) ist die o. g. Maßnahme wie folgt etatisiert:

Jahr 2024:	3.000.000 €
Jahr 2024 VE:	18.500.000 €
Jahr 2025:	7.500.000 €
Jahr 2026:	7.500.000 €
Jahr 2027:	3.500.000 €

Die in 2024 verfügbaren Finanzmittel werden im Rahmen der Ermächtigungsübertragungen aus dem Jahr 2023 noch um 1,9 Mio.€ erhöht.

Mit dem Haushalt 2025 müssen für das Jahr 2028 weitere Mittel in Höhe von 3.500.000 € zur Verfügung gestellt werden.

### Jährliche Folgeaufwendungen ab Haushaltsjahr: 2029

Personal-/Sachaufwand:                    €

Bilanzielle Abschreibungen: 262.000 € bei einer angenommenen Nutzungsdauer von 80 Jahren.

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

Aktuell nicht bezifferbar

Nach Beendigung der Sanierung der Bestandsgebäude muss durch den Gutachterausschuss der Stadt Leverkusen eine Neubewertung erfolgen und die Restnutzungsdauer des Gebäudes neu festgelegt werden. Erst im Anschluss daran kann eine zuverlässige Aussage zur Höhe der AfA gemacht werden.

### Jährliche Folgerträge (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			

## **Begründung:**

In der Sitzung am 15.09.2022 hat die Bezirksvertretung für den Stadtbezirk III der Stadt Leverkusen mit der Vorlage Nr. 2022/1360 der weiteren Planung zur Erweiterung der „KGS In der Wasserkuhl“ zugestimmt. Die Erweiterung ist zum einen erforderlich, da die Schule künftig 3-zügig geführt werden soll, zum anderen, um den rechtlichen Anspruch auf einen Ganztagsplatz baulich sicherzustellen. Die Umsetzung der Maßnahme soll in zwei Bauabschnitten erfolgen und beinhaltet den Abriss des Verwaltungs- und WC-Trakts, die Errichtung eines Neubaus für die Unterrichtsräume und die Räume des Ganztags sowie den Umbau des derzeitigen Klassentrakts für die Verwaltung und die Musik. Parallel zu dieser Bauvorlage läuft die Vorlage Nr. 2023/2582 zu den Außenanlagen. Die Kosten der Außenanlagen sind in der Baubeschlussvorlage Nr. 2023/2577 miterfasst.

### Gebäude – Lage auf dem Grundstück und Gebäudenutzungen:

Der Hauptzugang der Schule erfolgt künftig von der Straße In der Wasserkuhl aus. Alternativ kann der Schuleingang auch über den Innenhof zwischen den Gebäuden erreicht werden.

### Neubau:

Der Neubau in Massivbauweise mit Flachdach liegt parallel zum 2-geschossigen Altbau und ist im Erdgeschoss (EG) und Obergeschoss (OG) mittels eines Quertrakts mit diesem verbunden. Der Neubau erhält durch den abfallenden Geländeverlauf ein weiteres Geschoss, welches als Untergeschoss (UG) vollständig nutzbar ist und sich nach Südwesten in Richtung Garten öffnet.

Der Haupteingang befindet sich im EG am Quertrakt, über den beide Gebäudeteile (Alt- und Neubau) erschlossen werden. Im EG und OG sind die vier Jahrgangskluster mit den Klassenräumen und den zugehörigen Nebenräumen untergebracht. Im UG liegen die Räume des Offenen Ganztags (Mensa mit Regenerationsküche und Nebenräumen) sowie die Bibliothek, die Lernwerkstatt und die Pausen-WCs.

### Altbauten:

Der bestehende Verwaltungstrakt und die WCs werden abgerissen. Ebenso der vorhandene Doppel-Containerbau. Der 2-geschossige Klassentrakt wird umgebaut und dient zukünftig der Verwaltungsnutzung und der Differenzierung. Im OG wird ein großer Musikraum mit Nebenräumen angeordnet. Zusätzlich erhält das Gebäude eine neue Wärmeversorgung, die an die Geothermie für den Neubau angeschlossen wird. Sämtliche Fenster und Außentüren aus den 1990-er Jahren werden erneuert.

Durch die neue Gebäudeanordnung entsteht ein Atriumhof, der als befestigte Schulhoffläche und Zugang zum Haupteingang dient. Die Spielflächen der Außenanlagen liegen sowohl südlich als auch östlich, zwischen der Schule und der Turnhalle.

### Umzüge/Auslagerung/Bauabschnitte

#### Vorbereitende Maßnahmen:

- Auslagerung der Verwaltung und der beiden Containerräume in einen Interimscontainer mit WCs,
- Errichtung eines zusätzlichen Sanitärcontainers als Interim für die entfallenden

- Schul-WCs am Bestandsgebäude,
- die bestehende Mensa (Anbau Turnhalle) kann während der Bauzeit des 1. BA (Bauabschnitts) genutzt werden.

#### Bauabschnitt (BA) 1:

- Abbruch Alt-Containerbau, Errichten des Neubaus,
- Umzug der Klassen aus dem Klassentrakt und dem Interimscontainer in den Neubau,
- Umzug der Mensa in den Neubau,
- Umzug Differenzierungsbereich aus dem Altbau in den Interimscontainer.

#### Bauabschnitt (BA) 2:

- Abbruch Interimscontainer, Schul-WCs und Umbau des bestehenden Klassentrakts,
- Rückzug der Verwaltung und des Differenzierungsbereiches aus dem Interimscontainer in den ehemaligen Klassentrakt,
- Abbruch der Interimscontainer und endgültige Herstellung des Außengeländes.

#### Bauzeiten/Termine:

Nach dem Baubeschluss ist die Genehmigungsplanung umzusetzen. Im Anschluss daran folgen die weitere Planung und die Ausschreibung. Die Ausschreibung wird als funktionale Leistungsbeschreibung erfolgen, mit dem Ziel, die Maßnahme schlüsselfertig durch eine Generalunternehmerin bzw. einen Generalunternehmer errichten zu lassen. Der Rückbau des Bestandsgebäudes (derzeitiger Klassentrakt) sowie die Errichtung der Interimscontainer werden separat ausgeschrieben. Es ist geplant, im 1. Quartal 2025 mit den vorbereitenden Arbeiten zu beginnen; der eigentliche Baubeginn des Neubaus erfolgt dann im 1. Quartal 2026. Der Abschluss der Baumaßnahmen und die Inbetriebnahme sind für Ende 2028 geplant.

#### Baustellenorganisation/Zugänge für die Schüler\*innen in der Bauzeit/Parken:

Während der Bauzeit wird die Andienung über die Straße In der Wasserkühl für die Baustelle benötigt. Die Zuwegung für die Schüler\*innen sowie das Personal erfolgt daher über den Zugang neben der Sporthalle an der Berliner Straße und das Grundstück der Katholischen Kirchengemeinde an der Straße Krummer Weg. Die Parkfläche für das Personal und den Hol-/Bringverkehr erfolgt über den Parkplatz an der Sporthalle.

#### Materialkonzept

##### Äußere Hülle Neubau:

###### Dächer:

Die Flachdächer des Neubaus erhalten einen Dachaufbau mit einer Dämmung, eine bituminöse Abdichtung, eine extensive Dachbegrünung sowie eine Photovoltaikanlage.

###### Fassade:

Das Gebäude erhält eine vorgehängte wärmedämmte Fassade, teilweise als vorgegraute Holzfassade, teilweise mit Faserzementplatten, alternativ komplett mit Faserzementplatten.

###### Fenster:

Die Fenster und Außentüren werden als pulverbeschichtete Aluminiumkonstruktion mit

3-fach-Verglasung hergestellt und erhalten an den sonnenzugewandten Seiten einen außenliegenden Sonnenschutz.

#### Äußere Hüllen Altbau:

Die Klinkerfassaden des Altbaus bleiben unverändert; lediglich die Seite zum Innenhof mit der vorgehängten Fassade aus Faserzementplatten wird erneuert und energetisch ertüchtigt. Die Fenster und Außentüren werden erneuert und im Neubau als Aluminiumkonstruktion mit 3-fach-Verglasung hergestellt. Auch hier erhalten die Fenster einen außenliegenden Sonnenschutz. Der Dachaufbau des vorhandenen Flachdachs bleibt unverändert; lediglich auf der Seite des Innenhofs erfolgen Anpassungen des Dachrandes. Auf dem Dach des Bestandsgebäudes wird eine Photovoltaikanlage errichtet. Die Ausführung eines Gründachs ist aus statischen Gründen nicht möglich. Sämtliche Außentüren erhalten raumseitig eine Sauberlaufzone und im Außengelände einen Abstreifrost.

#### Materialien für innen, Bestand und Neubau:

##### Böden:

Die Klassen- und sonstigen Schulräume, einschließlich Mensa, erhalten einen Linoleumbelag mit Holzfußleisten. Die Eingangsbereiche, die Treppenhäuser und die Flure erhalten einen Belag aus Werkstein, die WC-Räume sowie Küchenräume einen Fliesenbelag und die Technikräume einen Nutzestrich.

##### Decken:

Die Klassenräume, die Verwaltung und die Flure sowie die Mensa erhalten Akustikrasterdecken. Im Bereich der Treppenhäuser und der Eingänge werden GK-Lochdecken mit Akustikaufgabe ausgeführt. Der Küchenbereich der Mensa erhält eine Hygienerasterdecke, die WCs und die sonstigen Räume erhalten eine geschlossene Gipskartondecke.

##### Wände:

- Teilweise verputzt, teilweise Gipskarton-Oberflächen mit hellem Anstrich,
- zusätzlicher Wandschutz mit Faserzementplatten, Fliesen o. ä. zur Erhöhung der Robustheit in den Fluren und in den Treppenhäusern,
- Wandfliesen in den Sanitärräumen und den Küchen sowie an den Tafelwaschbecken,
- im Lernbereich als Holzständerkonstruktion mit Sichtverbindungen (Glasfelder).

##### Türen innen:

- Holztürblätter mit HPL-Beschichtung und Stahlzarge.

#### Gebäudetechnik:

##### Wärmeversorgung:

Derzeit wird die Schule über Erdgas versorgt. Künftig soll die Wärmeversorgung über regenerative Energien sichergestellt werden (Geothermie über Wärmetauscher/Sole-Wasser-Pumpe). Der Neubau und der Altbau werden an die neue Wärmeversorgung angeschlossen.

##### Heizung:

Der Neubau wird mit einer Fußbodenheizung ausgestattet.

#### Lüftung:

Der Neubau erhält eine zentrale Lüftungsanlage mit einer Wärmerückgewinnung, die im Sommer das Gebäude über die Geothermie kühlen kann. Der Altbau erhält im Lehrzimmer und in den Besprechungsräumen dezentrale Lüftungsanlagen. Die elektrische Versorgung erfolgt teilweise über die Photovoltaikanlagen. Aufgrund der hohen Leistungsanforderungen der technischen Einbauten muss die Spitzenlast über die Stromversorgung abgedeckt werden.

#### Klimaschutz/Nachhaltigkeit:

##### Entsiegelung von Flächen:

Der Entwurf der Freianlagen sieht einen sehr naturnahen Außenbereich vor. Versiegelte Flächen gibt es nur in der Nähe der Gebäude (Zugänge, Zufahrten, Innenhof, Terrasse, Mensa). Diese Flächen werden nach Möglichkeit mit Rasenfugenpflaster oder einer wassergebundenen Wegedecke ausgeführt. Siehe hierzu auch die detaillierte Beschreibung in der Vorlage Nr. 2023/2582 des Fachbereichs Stadtgrün (FB 67).

##### Baumfällungen/Ersatzpflanzungen:

Es sollen fünf Bäume gefällt und 28 Bäume neu gepflanzt werden. Die Fällgenehmigung wird mit der Vorlage Nr. 2023/2582 des FB 67 eingeholt.

##### Baukörper:

- Erhalt des 2009/2010 energetisch sanierten Klassentrakts.

##### Dächer:

- Extensive Dachbegrünung auf dem Neubau sowie
- Photovoltaikanlagen auf dem Neubau und dem Altbau (Klassentrakt).

##### Fassaden:

Aufgrund der exponierten Lage am Stadtrand, des großen Baumbestands sowie der hohen Anzahl von neuen Bäumen wird auf eine Begrünung der Fassaden verzichtet.

#### TGA (technische Gebäudeausrüstung):

- Wärmeerzeugung und sommerliche Kühlung durch regenerative Energie (Geothermie über Wärmetauscher/Sole-Wasser-Pumpe),
- Photovoltaikanlagen,
- LED-Leuchtmittel, Dimmer und Bewegungsmelder,
- Elektro-Ladesäulen für Autos und Fahrräder,
- Selbstschlussarmaturen für Trinkwasser,
- Gebäudeleittechnik für die effiziente Nutzung von Wärme und Elektrizität sowie zur frühzeitigen Erkennung von Störungen/Energieverlusten und Archivierung der Verbrauchswerte.

#### Maßnahmen Barrierefreiheit:

Das Bestandsgebäude, der Neubau und die Außenanlagen werden entsprechend der aktuellen Anforderungen barrierefrei ausgeführt. Der Neubau erhält einen Aufzug, der alle Etagen, auch die des Altbaus, barrierefrei anbindet. Das Bestandsgebäude ist im EG und OG mit dem Neubau verbunden, sodass der Aufzug zur Erschließung mitgenutzt werden kann.

- Drei barrierefreie WCs (EG und OG in der Nähe der Lernbereiche),
- Pflegebad (UG in der Nähe der Mensa),
- Akustikdecken mit hoher Schallabsorption,
- Spielgeräte,
- Zuwegung barrierefrei mittels einer Rampe,
- Spielgeräte der Außenanlage barrierefrei.

Vergleich zum Planungsbeschluss vom 15.09.2022 (Vorlage Nr. 2022/1360):

Im Vergleich zum Zeitpunkt des Planungsbeschlusses haben sich folgende Vorgaben geändert:

- Erhöhte Inflationsrate aufgrund wirtschaftlicher Engpässe über alle Gewerke (Corona-Pandemie, Ukraine-Krise).
- Es wurden im Bestandsgebäude zusätzliche Schadstoffe gefunden.
- Es gelten neue Grenzwerte für Asbest (seit 2023).
- Tiefbau: Ersatzbaustoffverordnung (in Kraft seit 2023) anstatt LAGA (Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall).
- Eine Umplanung der Entwässerung nach den Forderungen der Unteren Wasserbehörde (wegen neuer gesetzlicher Grundlage bezüglich Regenwasser aus 2023) wurde erforderlich.
- Elektro: Trafostation wegen der Einbindung in das Mittelspannungsnetz anstatt Niederspannungsanschluss, zusätzliche Photovoltaikanlage auf dem Bestandsgebäude (vorher nur Neubau).
- Heizung: Aufgrund geänderter gesetzlicher Vorgaben und Beschlüsse zum Klimaschutz sollen sowohl der Neubau als auch das Bestandsgebäude regenerativ beheizt werden (Geothermie über Wärmetauscher/Sole-Wasser-Pumpe).

**Anlage/n:**

Lageplan  
Grundriss Untergeschoss  
Grundriss Erdgeschoss  
Grundriss Obergeschoss  
Ansichten  
Außenanlagen  
Ausweichcontainer  
Erläuterungsbericht  
Kostenberechnung (nö)  
Terminplan (nö)