

Öffentliche Sitzung des Bauausschusses

- **TOP 7**

Kita Dhünnstraße Brandschutz- und Sevesoertüchtigung,
Dhünnstraße 12 a/c in Leverkusen
– Planungs- und Baubeschluss

2025/3514



Kita Dhünnstraße Brandschutz- und Sevesoertüchtigung, Dhünnstraße 12 a/c in Leverkusen

Ausgangssituation

- Die Gebäude 12a und 12c wurden seit 1994 als Kindertageseinrichtungen genutzt und standen in den letzten Jahren aufgrund von baulichen Mängeln leer.
- Bei einer Untersuchung des Kriechkellers wurde 2014 festgestellt, dass das Betontragwerk der Kitas mittelfristig saniert werden muss. Diese Maßnahme wurde projektiert und ausgeschrieben.
- Fördermittel in Höhe von 922.250 € für die Durchführung der Maßnahme beantragt, bewilligt und nach Umsetzung der Betonsanierung im Keller durch die Stadt Leverkusen vereinnahmt.
- Die Auszahlung durch den Fördermittelgeber ist an den Weiterbetrieb der Gebäude als Kita gebunden; erfolgt dies nicht, ist der Förderbetrag in voller Höhe zurückzuzahlen und die bisher erbrachten und bezahlten Leistungen gehen verloren.
- Im Zuge der Planung der Betonsanierung kamen weitere besondere Anforderungen an die Ausstattung hinzu. Im Bereich TGA und Seveso Schutz sind umfangreiche Sanierungen notwendig, die ein neues Sanierungskonzept erfordern.



Kita Dhünnstraße Brandschutz- und Sevesoertüchtigung, Dhünnstraße 12 a/c in Leverkusen

Planung

- Ziel der Planung ist es, die bestehenden Gebäude der Dhünnstr. 12 a+c zu sanieren und nach Abschluss der Sanierungsarbeiten wieder einer Nutzung als Kindertagesstätte zuzuführen.
- Die geplanten baulichen Maßnahmen beinhalten sowohl umfassende Sanierungsmaßnahmen im Innenbereich als auch an den Gebäudefassaden und den Gebäudedächern.
- Im Zuge des Umbaus erfolgt eine Komplettsanierung/Erneuerung der gebäudetechnischen Anlagen.
- Zudem wird ein zusätzliches zentrales TGA-Gebäude geplant, das die gesamte Haustechnik flutsicher beherbergt, eine Unterbringung der Gebäudetechnik im KG-Bereich schließt sich aufgrund der nachgewiesenen Überflutungsgefahr aus; eine Unterbringung auf dem Dach ist aus statischen Gründen nicht möglich.



Kita Dhünnstraße Brandschutz- und Sevesoertüchtigung, Dhünnstraße 12 a/c in Leverkusen

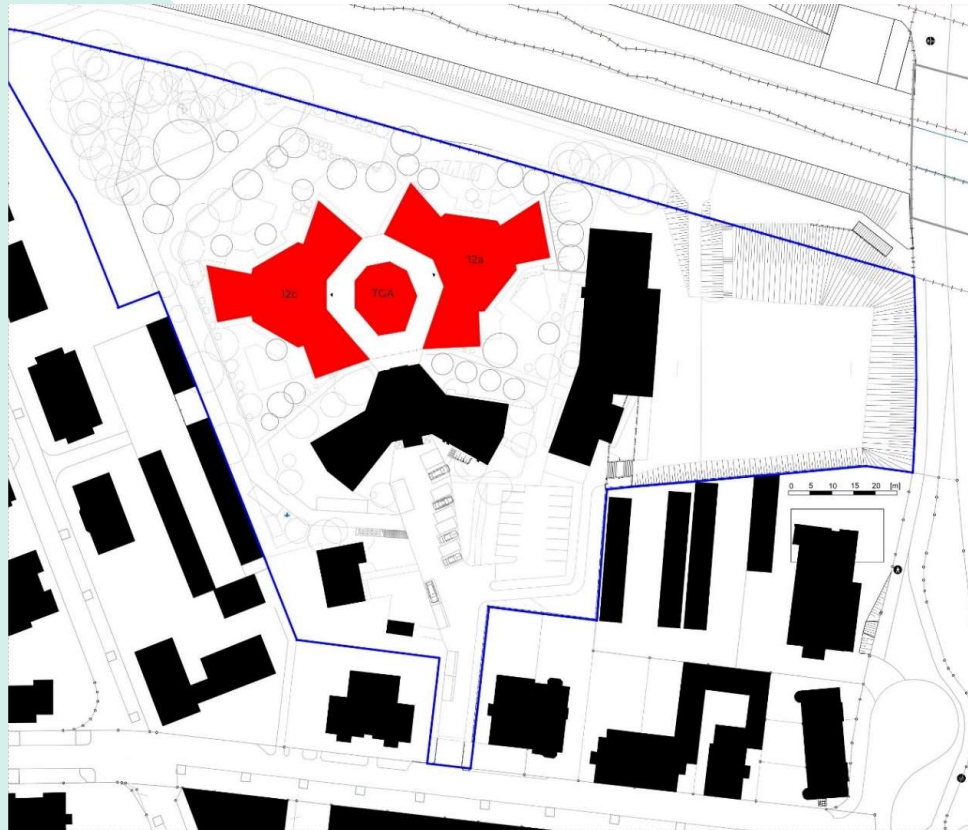
Planung

- Durch die geplanten Baumaßnahmen wird die Nutzung der Bestandsgebäude als Kindertagesstätte wieder ermöglicht und der Zustand der Gebäude im Innen- und Außenbereich grundlegend verbessert.
- Zudem findet durch entsprechende bauliche Eingriffe eine energetische Sanierung der Gebäude statt. Die Dächer werden saniert und mit einer extensiven Dachbegrünung ausgestattet.
- Zusätzlich ist eine komplette Überarbeitung der Außenanlagen und der Ver- und Entsorgungsleitungen auf dem Grundstück vorgesehen.



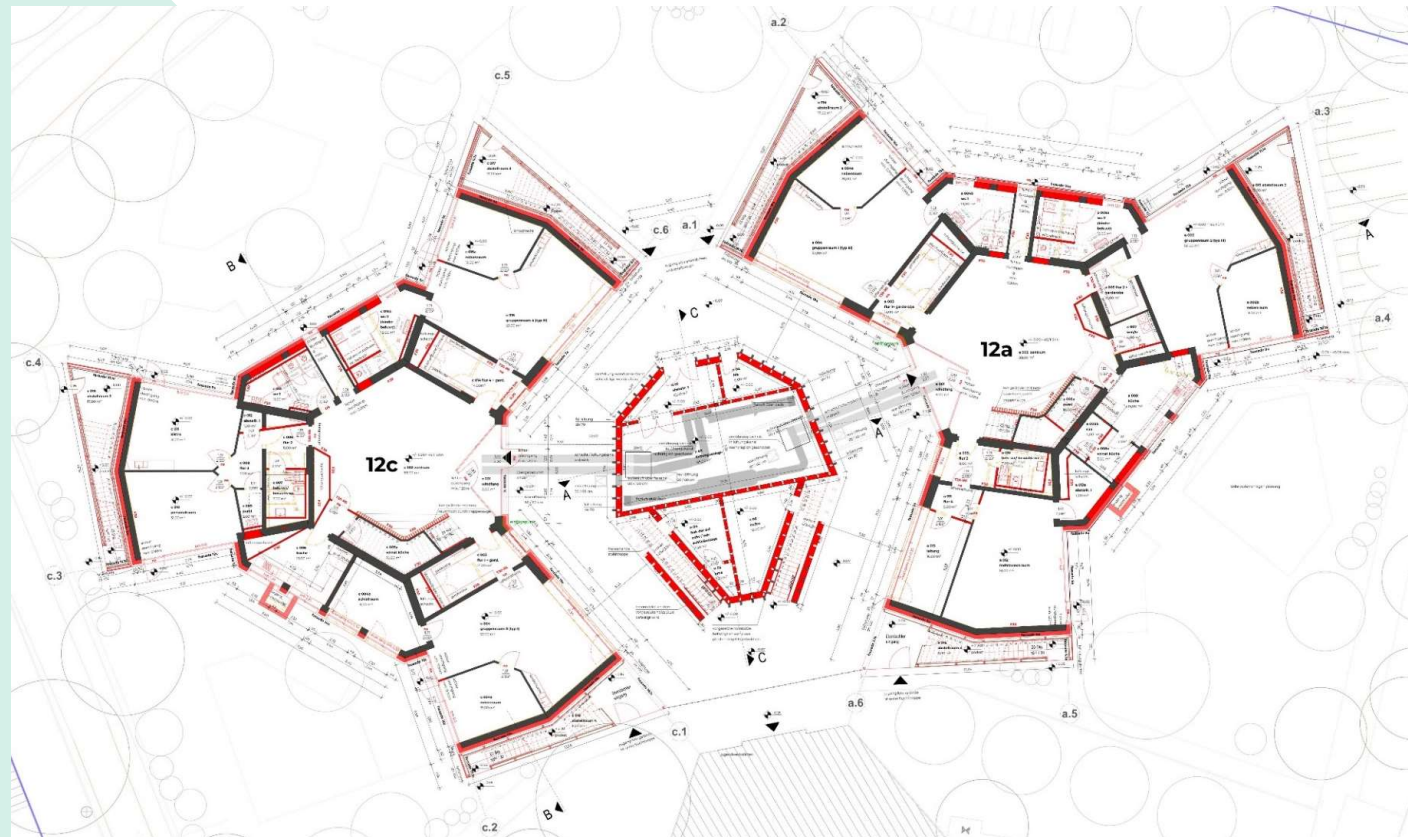
Kita Dhünnstraße Brandschutz- und Sevesoertüchtigung, Dhünnstraße 12 a/c in Leverkusen

Lageplan



Kita Dhünnstraße Brandschutz- und Sevesoertüchtigung, Dhünnstraße 12 a/c in Leverkusen

Grundriss EG



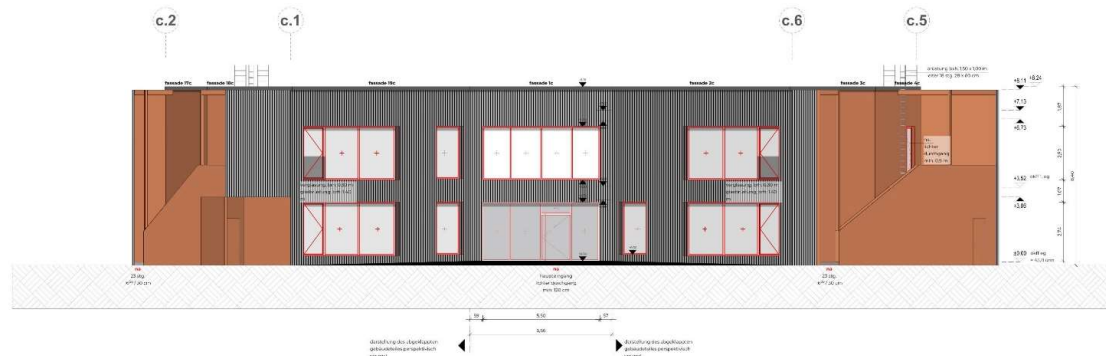
Kita Dhünnstraße Brandschutz- und Sevesoertüchtigung, Dhünnstraße 12 a/c in Leverkusen

Ansichten 12a

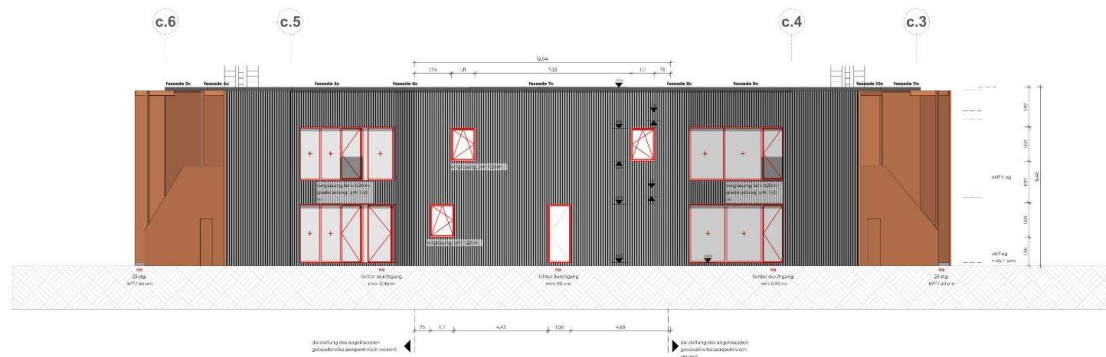


Kita Dhünnstraße Brandschutz- und Sevesoertüchtigung, Dhünnstraße 12 a/c in Leverkusen

Ansichten 12c



ANSICHT OST



ANSICHT NORDWEST



Kita Dhünnstraße Brandschutz- und Sevesoertüchtigung, Dhünnstraße 12 a/c in Leverkusen

Visualisierung
–außen–



Kita Dhünnstraße Brandschutz- und Sevesoertüchtigung, Dhünnstraße 12 a/c in Leverkusen

Kosten

- Prognostizierte Gesamtbaukosten: 14.000.000 €, einschließlich Mehrwertsteuer
- Inkl. Risikozuschlag von 20 % und eine Preissteigerung von 3 % bis zur Vergabe
- Fortführung der Planung als auch die Baukosten müssen im Haushalt 2026 ff eingestellt werden.



Kita Dhünnstraße Brandschutz- und Sevesoertüchtigung, Dhünnstraße 12 a/c in Leverkusen (FB 65)

Termine

- Geplanter Bau und Planungsbeschluss: Dezember 2025
- Bauantrag/Baugenehmigung: Dezember 2025 – Juli 2026
- Ausführungsplanung und Ausschreibungen: Februar 2026 – April 2027

- Baubeginn: Februar 2027
- Fertigstellung: September 2029



Kita Dhünnstraße Brandschutz- und Sevesoertüchtigung, Dhünnstraße 12 a/c in Leverkusen

Visualisierung
-innen-



Kita Dhünnstraße Brandschutz- und Sevesoertüchtigung, Dhünnstraße 12 a/c in Leverkusen

Kostenübersicht „Sanierung im Bestand“ zu „Abriss und Neubau“

Neubau			
			Rundung
Abbruch Umbauter Raum 12a/c gesamt 13.134 m³	18,00 € / m³	236.412,00 €	250.000,00 €
Außenanlagen Kosten FB 67 (aus Sanierungsprojekt)	684.119,00 € (netto)	814.101,64 € (brutto)	850.000,00 €
Entwässerung Grundstück Kosten aus Sanierungsprojekt	1.208.647,00 €		1.250.000,00 €
Neubau zwei 4-gruppige KiTas	1.300.000 € pro Gruppe	10.400.000,00 €	11.000.000,00 €
Planungskosten Baunebenkosten (KG 700 aus Sanierungsprojekt)	1.259.291,26 €		1.300.000,00 €
Gesamtkosten (geschätzt)		14.650.000,00 €	
zzgl. Zahlungen für Planungsleistungen Sanierung		800.000,00 €	
zzgl. Rückzahlung Fördermittel Kellerdecke Sanierung		922.250,00 €	
		16.372.250,00 €	

Sanierung			
Kostengruppen			
KG 100	Grundstück	0,00 €	
KG 200	Herrichten und Erschließen	130.900,00 €	
KG 300	Bauwerk - Baukonstruktionen	6.937.270,41 €	
KG 400	Bauwerk - Technische Anlagen	1.889.651,23 €	
KG 500	Außenanlagen	1.082.368,07 €	
KG 600	Ausstattung und Kunstwerke	0,00 €	
KG 700	Baunebenkosten	1.259.291,26 €	
Aufrundung		519,03 €	
	Gesamtkosten		11.300.000,00 €
	zuzüglich Preissteigerung	3 %	11.640.000,00 €
	zuzüglich Risikozuschlag	20%	14.000.000,00 €