

Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2025/0065

Der Oberbürgermeister

V/65-651-bur

Dezernat/Fachbereich/AZ

20.01.2026

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Bildungsausschuss zu Punkt 3.	26.01.2026	Beratung	öffentlich
Bauausschuss zu Punkt 3.	26.01.2026	Beratung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk III zu Punkt 1., 2. und 4.	05.02.2026	Entscheidung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk III zu Punkt 3.	05.02.2026	Beratung	öffentlich
Finanzausschuss zu Punkt 3.	09.02.2026	Beratung	öffentlich
Rat der Stadt Leverkusen zu Punkt 3.	23.02.2026	Entscheidung	öffentlich

**Betreff:**

Neubau der GGS Waldschule, Carl-Maria-von-Weber-Platz 1 - 3, 51375 Leverkusen  
- Planungsbeschluss

**Beschlussentwurf:**

1. Der Vorplanung des Fachbereichs Gebäudewirtschaft (FB 65) zum Neubau der GGS Waldschule, Carl-Maria-von-Weber-Platz 1 - 3 in Leverkusen-Schlebusch wird zugestimmt.
2. Die prognostizierten Gesamtbaukosten für die Maßnahme betragen gemäß Kostenschätzung nach heutigem Stand 46.512.500 €, einschließlich Mehrwertsteuer. Hierin enthalten ist ein Risikozuschlag von 15 % und eine Indexierung bis zum Baubeginn in Höhe von 10 %.
3. Die zur Finanzierung erforderlichen weiteren Planungsmittel in Höhe von 1.500.000 € zur Fortführung der Planung bis zum Baubeschluss werden im Finanzplan unter der Finanzstelle 65030170011143, Finanzposition 783 100, bereitgestellt. Der Beschluss erfolgt vorbehaltlich der Genehmigung durch die Aufsichtsbehörde.
4. Die Planung ist auf der Grundlage der Vorplanung fortzuführen.

gezeichnet:

Hebbel

In Vertretung  
Adomat

In Vertretung  
Lünenbach

### 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: 65030170011143 Finanzposition/en: 783100  
Auszahlungen für die Maßnahme: 1.500.000,- €  
Fördermittel beantragt:  Nein  Ja                    %  
Name Förderprogramm:  
Ratsbeschluss vom                    zur Vorlage Nr.  
Beantragte Förderhöhe:                    €

#### Maßnahme ist im Haushalt ausreichend veranschlagt

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

#### Jährliche Folgeaufwendungen ab Haushaltsjahr: 2030

Personal-/Sachaufwand:                    €  
 Bilanzielle Abschreibungen: Planungskosten sind Bestandteil der Herstellungskosten und werden nach Fertigstellung der Maßnahme über die Restnutzungsdauer, die durch den Gutachterausschuss neu ermittelt wird, ratierlich abgeschrieben. €  
€

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 ☎20 12

Bei einer unterstellten Nutzungsdauer von 50 Jahren für das Objekt und einer Inbetriebnahme ab 2030 fallen zunächst jährlich Aufwendungen für Abschreibungen (AfA) von ca. 0,9 Mio. € an. Zusätzlich werden Aufwendungen für den Betrieb und die Unterhaltung des Objekts anfallen. Darüber hinaus werden die Baukosten über einen entsprechenden Investitionskredit zu refinanzieren sein, da auch die gesamtstädtische Investitionsplanung einen negativen Saldo aufweist. Es muss mit entsprechenden Kreditzinsbelastungen kalkuliert werden. Diese Haushaltsbelastungen sind im Rahmen der zukünftigen Haushaltsplanungen zu kompensieren, um die Genehmigungsfähigkeit des ebenfalls aufzustellenden HSK (Haushaltssicherungskonzepts), das den Zeitraum ab 2030 umfasst, nicht zu gefährden.

Siehe auch die Vorlagen 2025/0054 und 2025/3516.

**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	<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:**

### Haushaltsrechtliche Bewertung:

Der am 27.10.2025 vom Rat der Stadt Leverkusen beschlossene Haushalt 2025, inkl. der mittelfristigen Finanzplanung bis 2028 (Vorlage Nr. 2025/3235), ist weiterhin auch im Bereich der Investitionstätigkeiten stark defizitär. Ein Haushalt 2026 oder ein entsprechender Entwurf ist bisher noch nicht erstellt. Die Auszahlungen für Investitionen übersteigen laut Haushalt 2025 die entsprechenden Einzahlungen um ca. 123 Mio. € (2025), um 140 Mio. € (2026), um 110 Mio. € (2027) sowie um ca. 70 Mio. € in 2028. Da diese Unterdeckung nur durch die Aufnahme von Investitionskrediten finanziert werden kann, muss die Aufnahme dieser Kredite gemäß § 82 Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. V. m. § 76 GO NRW bei der Bezirksregierung beantragt werden, ebenso wie jede neu zu beginnende Maßnahme während der vorläufigen Haushaltsführung.

Die Stadtverwaltung Leverkusen hat dem Antrag auf Genehmigung eine nach Dringlichkeit geordnete Aufstellung der vorgesehenen unaufschiebbaren Investitionen (Investitionspriorisierung) beizufügen. Diese soll auf der Basis der aktuell erfolgenden Mittelanmeldungen für den Haushalt 2026 zunächst verwaltungsintern erarbeitet und dann politisch beschlossen werden, damit auf dieser Grundlage die Bezirksregierung um einzelne Freigaben gebeten werden kann. Die Verwaltung geht bei der hier vorliegenden Maßnahme allerdings davon aus, dass diese in der Investitionspriorisierung einen Spitzenplatz einnehmen wird und ein weiteres Warten die folgenden nicht vertretbaren Auswirkungen hätte (dringende Sicherstellung eines ordnungsgemäßen Schulbetriebes als pflichtige Aufgabe der städtischen Daseinsvorsorge - im Detail siehe Begründungstext der Vorlage). Sie schlägt somit vor, dass die Politik diese Maßnahme im Vorgriff auf die Investitionspriorisierung beschließt und die Bezirksregierung auf der Basis der beiliegenden Begründung um Freigabe gebeten wird.

Zum jetzigen Zeitpunkt kann allerdings nicht ausgeschlossen werden, dass entweder schon die Planungsmittel ohne vorliegende Investitionspriorisierung nicht freigegeben werden oder aber auch die daraus resultierenden Investitionsmaßnahmen nicht weiter umgesetzt werden können, da die notwendige Genehmigung zur Kreditaufnahme seitens der Bezirksregierung nicht erteilt wird.

Im Rahmen des Beschlusses zur Vorlage Nr. 2023/2624 „Maßnahmen zur Schulentwicklung und Bestandserhaltung - 4. Sachstandsbericht/Fortschreibung“ wurde die GGS Waldschule Carl-Maria-von-Weber-Platz in die Kategorie 1 (dringend sanierungsbedürftig) eingestuft und die Verwaltung wurde beauftragt, die Umsetzung der Maßnahme vorzubereiten. In der jetzt parallel zu beratenden Vorlage Nr. 2025/0080 „Schulentwicklungsplanung und Bestandserhaltung - 5. Sachstandsbericht/Fortschreibung – Maßnahmenübersicht“ wird die Maßnahme folgerichtig in die Kategorie 0 (in Planung oder Bau) gelistet.

Im Rahmen eines Grundsatzbeschlusses hat der Rat der Stadt Leverkusen am 11.03.2021 mit der Vorlage Nr. 2020/0223 beschlossen, dass die GGS Waldschule Carl-Maria-von-Weber-Platz als vollständiger Neubau entsprechend der damaligen Variante 2 der Machbarkeitsstudie ersetzt werden soll. Auf Wunsch der Politik soll das Gebäude in einer Holzbauweise errichtet werden (siehe Ergänzungsantrag Nr. 2021/0499).

Aufgrund der Flutprojekte nach dem Hochwasser im Juli 2021 wurde die weitere Planung seinerzeit ausgesetzt. Ende 2023 startete das Projekt mit einem VgV-Verfahren (Vergabeverfahren nach der Vergabeverordnung) unter der Vergabe Nr. 2023-0233 für eine Generalplanerin bzw. einen Generalplaner. Die Vergabe erfolgte im November 2024 an die tr. Planungsgesellschaft mbH aus Bad Oeynhausen mit trx Architekten aus Köln mit der Beauftragung der LPH (Leistungsphasen) 1 und 2 (siehe Vorlage Nr. 2024/3088). Auf dieser Grundlage soll nun die Planung weiter fortgesetzt werden. Planungsziel ist ein Ersatzneubau einer 3-zügigen Grundschule, inklusive einer Einfeldsporthalle in Holzbauweise.

#### Bestand:

Das heutige Schulgebäude wurde bereits im Jahr 1952 errichtet und steht auf einem ca. 32.500 m<sup>2</sup> großen Grundstücksareal. Es besteht aus zwei Einzelgebäuden mit Schulräumen und einer Sporthalle mit angeschlossenem Verwaltungstrakt. Der Schulstandort zeichnet sich durch seine besondere Lage im unmittelbaren Anschlussbereich der Waldsiedlung in Leverkusen-Schlebusch am Rand eines Waldgebiets aus.

#### Planungskonzept:

Ziel der Planung ist der Neubau der GGS Walschule am Schulstandort Carl-Maria-von-Weber-Platz. Vorgesehen ist der Rückbau der bestehenden Gebäudesubstanz auf dem Grundstück und der Neubau eines kompakten Schulgebäudes in Holzbauweise bzw. Holzhybridbauweise mit direkter anschließender Sporthalle im Bereich des zurückgebauten Schulkörpers. Die Schule wird während der Bauzeit komplett in die Containeranlage in der Merziger Straße ausgelagert.

In der ersten Bauphase wird der reine Schulbau zurückgebaut und ersetzt. Das bestehende Verwaltungs- und Sporthallengebäude bleibt während der Bauphase bis zur Fertigstellung des Neubaus in Nutzung und wird im Anschluss nach der Inbetriebnahme des Neubaus in einer zweiten Bauphase zurückgebaut. Der Neubau wird in Anlehnung der zugrundeliegenden Machbarkeitsstudie als freistehendes Solitärgebäude mit zwei funktional unterschiedlichen Gebäudeteilen geplant. Im Zuge der Entwicklung des Schulstandorts soll die innere Organisation des Lern- und Unterrichtsbereichs in ein Cluster-Modell überführt werden. Im Fokus stehen hierbei die Themen Barrierefreiheit, Inklusion und zeitgemäße Lernumgebungen (Inklusion und Barrierefreiheit). Die Planung ist mit dem Fachbereich Schulen (FB 40) sowie der Schule abgestimmt.

#### Städtebau:

Der geplante Baukörper wird im Bereich des zuvor zurückgebauten Bestandsbaus der Schule platziert. Der Eingriff in die bestehende Gehölzstruktur auf dem Grundstück kann hierdurch in einem für die Umsetzung der Maßnahme minimal notwendigen Rahmen gehalten werden. Die Planung sieht einen längsorientierten, zweigeschossigen Baukörper vor, an dem seitlich die Sporthalle anschließt. An der Schnittstelle beider Gebäudeteile befinden sich die zentralen Eingänge, von denen die Nutzungseinheiten Schule und Sporthalle jeweils separat erschlossen werden können.

Die Nutzungsebene der Sporthalle mit ihren Nebenflächen ist entsprechend der Topografie des Grundstücks auf einer unteren Ebene, der dritten Ebene, vorgesehen, sodass sich der Schulbaukörper nach Süden zu einer Dreigeschossigkeit entwickelt. Durch die bauliche Trennung der Eingänge für die Schul- und Sportnutzung ist eine unabhängige Nutzung der Sporthalle möglich. Die Erschließung des Schulstandorts erfolgt fußläufig

über den Carl-Maria-von-Weber-Platz. Der motorisierte Individualverkehr nutzt eine neue Zufahrt über die Bensberger Straße. Eine separate Anlieferzufahrt für die Küche gewährleistet zudem die Trennung der Lieferverkehre vom allgemeinen Schul- und Besuchsverkehr.

#### Konstruktion und Gestaltung:

Das zwei - bis dreigeschossige Grundschulgebäude wird als Holz- bzw. Holzhybridbau konzipiert. Die oberirdischen Geschosse des Schulgebäudes werden in einer Holzbauweise errichtet und über zwei Treppenhauskerne in Massivbauweise ausgesteift. Die Teilunterkellerung wird ebenfalls in einer Massivbauweise errichtet. Im Bereich des nicht unterkellerten Erdgeschosses wird die Bodenplatte mit einem umlaufenden massiven Randsockel ausgeführt. Auf dem Schulgebäude ist ein ungleich geneigtes Satteldach, das zum Teil extensiv begrünt und zum Teil als Metaldach mit integrierter PV-Anlage ausgeführt wird, vorgesehen.

Die zweigeschossige Sporthalle erhält eine Holzdachkonstruktion, die auf Stahlbetonstützen gelagert ist. Die gesamte Dachfläche der Sporthalle ist als extensives Gründach geplant. Die beiden Baukörper erhalten eine homogene Gestaltung in Form einer hinterlüfteten Fassadenkonstruktion aus Holzprofilen und Faserzementplatten. Sämtliche erdberührten Bauteile bestehen aus Stahlbeton.

#### Pädagogische Konzept:

Geplant ist, die 3-zügige Grundschule mit ca. 300 Schülerinnen und Schüler mit jahrgangsübergreifendem Unterricht in Anlehnung an die Montessoripädagogik in Lerncluster zu strukturieren und die OGS-Räume (Offene Ganztagschule) in die Cluster einzubinden und so die Beschulung und Betreuung über den ganzen Tag kindgerecht sicherzustellen.

#### Barrierefreiheit:

Das Gebäude, einschließlich der Freianlagen, wird barrierefrei erschlossen. Alle Ebenen sind über einen barrierefreien und rollstuhlgerechten Aufzug zugänglich. Dazu sind barrierefreie Sanitäranlagen in jedem Geschoss geplant.

#### Küchenplanung:

Im Zuge der Planung wurde eine Gegenüberstellung von Frischküchen zu Regenerationsküchen (gesamstädtischer Standard) untersucht. Dabei wurde festgestellt, dass Regenerationsküchen kostengünstiger sowohl in der Errichtung wie auch in den Folgekosten sind. Die Anlieferung erfolgt über eine separate Zufahrt von der Bensberger Straße aus.

#### Außenanlagen:

Der Schulhof, bzw. die Außenanlagen, einschließlich der Ver- und Entsorgungsleitungen, wird im Zuge des Neubaus umfassend neugestaltet, erneuert und zu einem vielseitigen nutzbaren Raum entwickelt. Die durch den Neubau erforderliche Neustrukturierung der Flächen erfolgt mit größtmöglicher Rücksicht auf den vorhandenen Baumbestand. Der überwiegende Teil des Schulhofs besteht aus großzügigen, baumbestandenen Flächen, die unbefestigt sind. Der Charakter des Waldbodens wird erhalten, sodass der Eingriff in Wurzelbereiche minimiert werden kann.

Die Hauptwegeverbindungen werden barrierefrei ausgestaltet. Die Anbindung des südlichen Schulhofs erfolgt aufgrund der starken Topografie innerhalb des Schulgebäudes über einen Aufzug. Die vielfältigen naturnahen Spielbereiche, die durch die Schulkinder

selbst hergestellt wurden, bleiben in großen Teilen erhalten. Die Spielflächen werden nach unterschiedlichen Interessengruppen gestaltet. Der neu platzierte, räumlich begrenzte Parkplatz erhält eine neue Zufahrt von der Bensberger Straße. Die ehemalige Parkplatzfläche soll als Potenzialfläche für eine spätere Entwicklung des Standorts freigehalten und mit einer Zwischennutzung gestaltet werden.

#### Nachhaltigkeit/Ökologie/Energieeffizienz/Zertifizierung:

**Nachhaltigkeit und Ökologie:** Die Bauausführung wird überwiegend in Holzbauweise erfolgen. Die erdberührenden Bauteile werden massiv ausgeführt.

**Energieeffizienz:** Es soll ein energieeffizientes Gebäude im Energiestand „Energiegebäude 40“/KFW 40NH entstehen. Die Planungsleistung strebt zusätzlich an, BEG-Fördermittel (Bundesförderung für effiziente Gebäude) zu erhalten.

#### Zertifizierung:

Angestrebt wird die Bundesförderung für „Klimafreundlicher Neubau-Nichtwohngebäude mit QNG-Siegel mit DGNB (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen - Qualitätsstufe Silber).

#### Baukosten:

Die Gesamtbaukosten für die Baumaßnahme betragen nach einer Kostenschätzung und heutigem Stand gerundet 37.210.000 €, einschließlich Mehrwertsteuer (ohne Sicherheitszuschlag und Baupreisindex - mit Sicherheitszuschlag und Baupreisindex: gerundet 46.512.500 €.)

#### Förderung:

Angestrebt wird die Bundesförderung für „Klimafreundlicher Neubau – Nichtwohngebäude“ mit QNG-Siegel und DGNB (Qualitätsstufe Silber) im Rahmen der KFW-Förderung (Förderung der Kreditanstalt für Wiederaufbau). Für die GGS Waldschule hieße das einen max. Zuschuss bis zu 1.000.000,00 €. Darüber hinaus wird die Gesamtfördermöglichkeit aufmerksam verfolgt. Die neue, im Holzbau errichtete GGS Waldschule, wird durch die Zertifizierung neben der Akquise von Fördermitteln auch ein gelebtes Beispiel für Ressourcenschonung, Klimaschutz und Verantwortung für die Umwelt sein.

#### Fortführung der Planung:

Für die Vergabe der weiteren Architektenleistungen wird im Anschluss an diesen Planungsbeschluss die Beauftragung der LPH 3 an die Generalplanerin trx Architekten beabsichtigt.

#### Terminplan:

Die Fortführung der Planung hängt maßgeblich von der Bereitstellung der Mittel ab. Sollten diese unmittelbar anschließend an diesen Planungsbeschluss zur Verfügung stehen, erfolgt das weitere Vorgehen entsprechend der folgenden aufgelisteten Termine:

- LPH 3 (Entwurfsplanung): Bis Ende 2026 mit abschließenden Baubeschluss.
- LPH 4 (Baugenehmigung) + 5 (Ausführungsplanung mit Leitdetails): Bis Mitte 2027.
- LPH 6 (Vorbereitung der Vergabe) + 7 (Mitwirkung der Vergabe): Bis Mitte 2028.
- Umzug Schule in Container Merziger Straße: Mitte 2028.
- LPH 8 (bauliche Umsetzung durch Generalunternehmen (GU): Bis Mitte 2030.
- Inbetriebnahme durch Schule: Mitte 2030.
- Abbruch Sporthalle: Bis Ende 2030.

Planungsunterlagen:

Alle Anlagen liegen den Fraktionen, Gruppen und Einzelvertretenden des Rates im Ratsinformationssystem bzw. Session als verbindlicher Bestandteil der Vorlage vor. Zudem besteht für die Mandatsträgerinnen und Mandatsträger die Möglichkeit, diese Unterlagen in Session aufzurufen und einzusehen. Die interessierte Öffentlichkeit kann über das Ratsinformationssystem auf der städtischen Homepage ebenfalls alle öffentlichen Unterlagen einsehen.

**Begründung der einfachen Dringlichkeit:**

Bedingt durch noch abzuwartende interne Abstimmungen war es nicht möglich, die Vorlage frühzeitiger final fertig zu stellen. Um eine Beschlussfassung noch im laufenden Turnus zu erreichen, damit Folgemaßnahmen zügig umgesetzt werden können, legt die Verwaltung die Vorlage nunmehr zum Nachtragstermin den politischen Gremien vor.

**Anlage/n:**

- Anlage 01\_Lageplan Waldschule
- Anlage 02\_Neubau Waldschule\_GR UG
- Anlage 03\_Neubau Waldschule\_GR EG
- Anlage 04\_Neubau Waldschule\_GR OG
- Anlage 05\_Neubau Waldschule\_GR DG
- Anlage 06\_Neubau Waldschule\_Ansicht Nord West
- Anlage 07\_Neubau Waldschule\_Ansicht Süd Ost
- Anlage 08\_Freiflächenkonzept Waldschule
- Anlage 09\_Baubeschreibung
- Anlage 10\_Flächennachweis DIN 277
- Anlage 11\_Kostenschätzung 276 (nö)
- Anlage 12\_Rahmenterminplan (nö)



**Hinweis:**  
 Der Lageplan ist der Planung des Fachbereichs 67 Stadtgrün zu entnehmen. Diese darstellung ist schematisch als Flächennutzungsplan zu lesen.

Legende

	Einfügekpunkt		Pausenhof
	GGS Waldschule Neubau		Flurstück
	Abbruch Gebäude - Baumbestand		Bestand
	Bäume Best/Neu		Rasen
	befestigte Fläche		Wald
			Hinweise

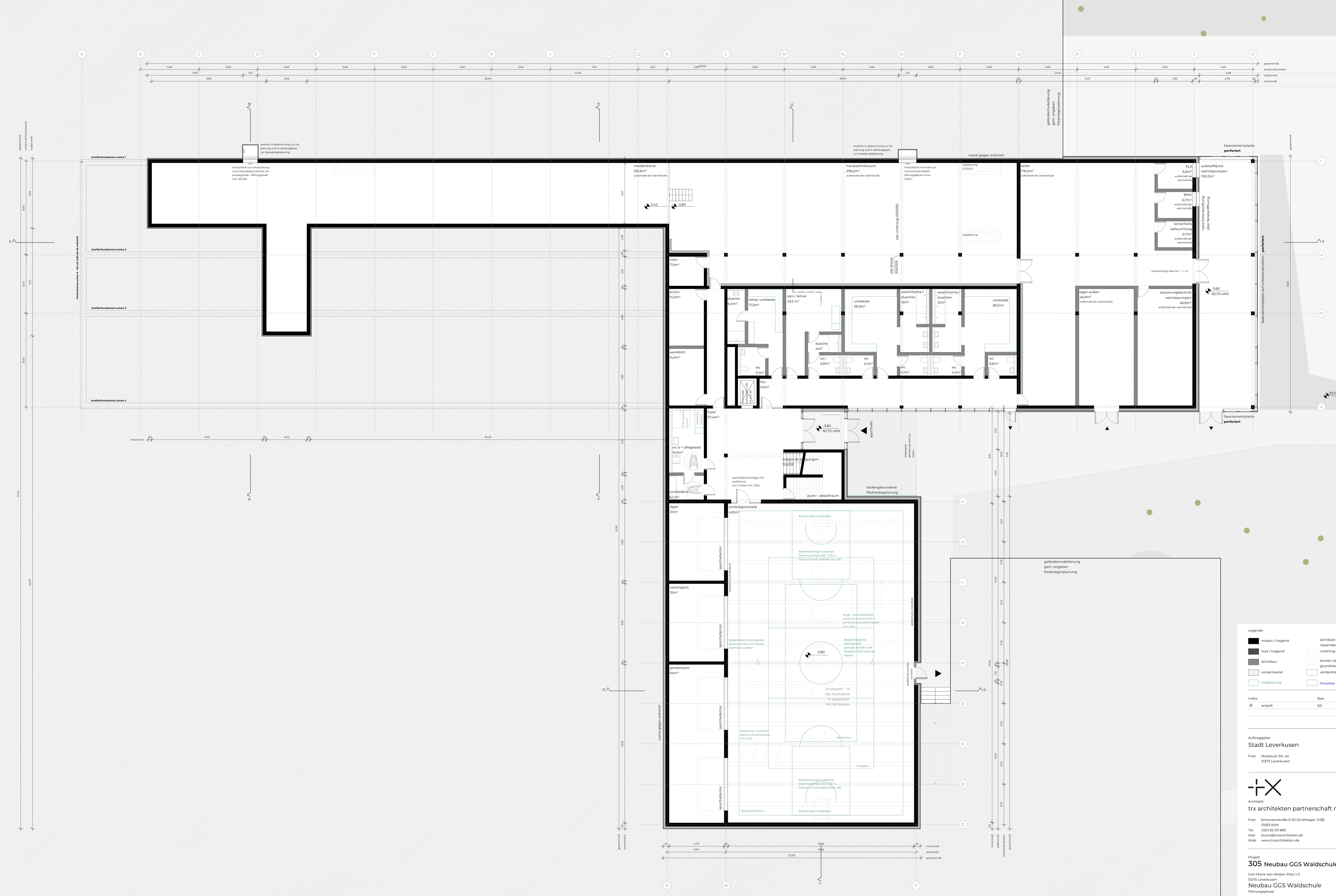
Index	Bea.	Datum
A	erstellt	SO

Auftraggeber  
**Stadt Leverkusen**  
 Post Moskauer Str. 4a  
 51373 Leverkusen

Architekt  
**trx architekten partnerschaft mbB**  
 Post Schanzenstraße 6-20 (Drahtlager 2.08)  
 51063 Köln  
 Tel. 0221 82 00 880  
 Mail buero@trxarchitekten.de  
 Web www.trxarchitekten.de

Projekt  
**305 Neubau GGS Waldschule**  
 Carl-Maria-von-Weber-Platz 1-3  
 51375 Leverkusen  
**Neubau GGS Waldschule**  
 Planungsphase  
**LP02- Vorentwurfsplanung**

Planbezeichnung	Übersichtsplan Freianlagen	
Plannummer	trx_305-02-001_ÜP	Format DIN A1
Druckdatum	17.10.2025	Bea. SO
		Maßstab 1:500
		Index A



**Legende**

<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:black; border:1px solid black;"></span> massiv / tragend	<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; border:1px solid black;"></span> sichtbare rippendecke
<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:gray; border:1px solid black;"></span> holz / tragend	<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; border:1px solid black;"></span> unterzug
<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:lightgray; border:1px solid black;"></span> leichtbau	<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; border:1px solid black;"></span> kanten über grundrissebene
<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; border:1px solid black;"></span> vorsetzwand	<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; border:1px solid black;"></span> verdeckte linien
<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; border:1px solid black;"></span> möblierung	<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; border:1px solid black;"></span> hinweise

<b>Index</b>	<b>Bea.</b>	<b>Datum</b>
A	erstellt	SO

**Auftraggeber**  
**Stadt Leverkusen**  
 Post Moskauer Str. 4a  
 51373 Leverkusen

**Architekt**  
**trx architekten partnerschaft mbB**  
 Post Schanzenstraße 6-20 (Drahtlager 2.08)  
 51063 Köln  
 Tel. 0221 82 00 890  
 Mail buer@trxarchitekten.de  
 Web www.trxarchitekten.de

**Projekt**  
**305 Neubau GGS Waldschule**  
 Carl-Maria-von-Weber-Platz 1-3  
 51375 Leverkusen  
**Neubau GGS Waldschule**  
 Planungsphase  
 LP02- Vorentwurfsplanung

**Planbezeichnung**  
**GRUNDRISS UG**

Plannummer  
 trx\_305-02-002\_GR\_UG

Druckdatum  
 17.10.2025

Bea.  
 SO

Format  
 DIN A0

Maßstab  
 1:100

Index



**Legende**

<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:black; border:1px solid black;"></span> massiv / tragend	<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; border:1px solid black;"></span> sichtbare ragenende unterzug
<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:gray; border:1px solid black;"></span> holz / tragend	<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; border:1px dashed black;"></span> kanten über grundeisenebene
<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:lightgray; border:1px solid black;"></span> leichtbau	<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; border:1px solid black;"></span> verdeckte linien
<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:lightgray; border:1px solid black;"></span> vorsatzwand	<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; border:1px solid black;"></span> hinweise
<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:lightgray; border:1px solid black;"></span> möblierung	

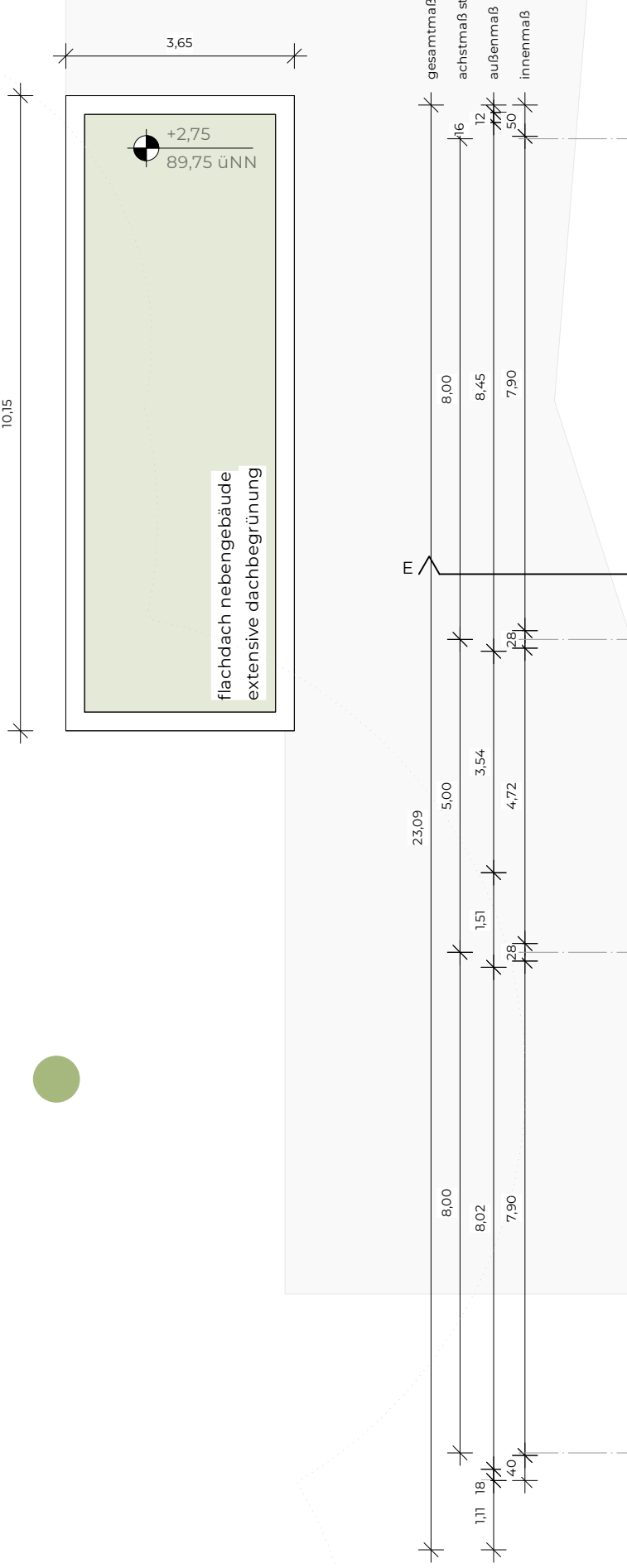
Index: A erstellt, SO

**Auftraggeber**  
**Stadt Leverkusen**  
 Post: Moskauer Str. 4a  
 51373 Leverkusen

**Architekt**  
**trx architekten partnerschaft mbB**  
 Post: Schanzstraße 6-20 (Drahtlager 2.08)  
 51063 Köln  
 Tel.: 0221 82 00 880  
 Mail: buerger@trxarchitekten.de  
 Web: www.trxarchitekten.de

**Projekt**  
**305 Neubau GGS Waldschule**  
 Carl-Maria-von-Weber-Platz 1-3  
 51375 Leverkusen  
**Neubau GGS Waldschule**  
 Planungsphase  
**LPO2 - Vorentwurfsplanung**

**Planbezeichnung**  
**GRUNDRISS EG**  
 Plannummer: trx\_305-02-003\_GR EG 1,25 / 0,835  
 Druckdatum: 17.10.2025 SO  
 Maßstab: 1:100  
 Index



Legende

	massiv / tragend		sichtbare rippendecke
	holz / tragend		unterzug
	leichtbau		kanten über grundrissebene
	vorsatzwand		verdeckte linien
	möblierung		hinweise

Index

Index	Bes.	Datum
A	erstellt	SO

Auftraggeber  
**Stadt Leverkusen**  
 Post Moskauer Str. 4a  
 51973 Leverkusen

Architekt  
**trx architekten partnerschaft mbB**  
 Post Schanzstraße 6-20 (Drahtlager 2.08)  
 51061 Köln  
 Tel. 0221 82 00 880  
 Mail buerger@trxarchitekten.de  
 Web www.trxarchitekten.de

Projekt  
**305 Neubau GGS Waldschule**  
 Carl-Marie-von-Weber-Platz 1-3  
 51975 Leverkusen  
 Neubau GGS Waldschule  
 Planungsphase  
 LP02 - Vorentwurfsplanung

Planbezeichnung  
**GRUNDRISS 1.0G**

Plannummer  
 trx\_305-02-004\_GR 10G 1.25 / 0,835

Format  
 A

Druckdatum  
 17.10.2025

Bes.  
 SO

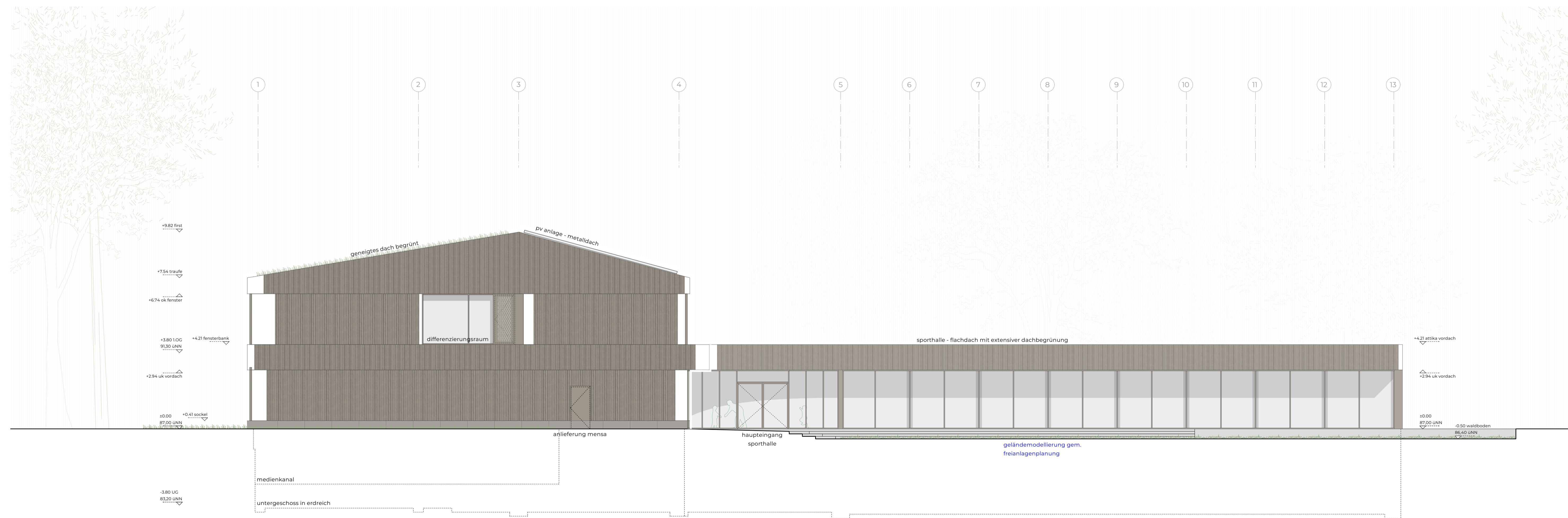
Maßstab  
 1:100

Index  
 A





ANSICHT WEST



ANSICHT NORD

- Legende
- metallblech
  - glas
  - thermoholz
  - begrünung
  - fertigteile stahlbeton
  - verdeckte linien
  - blech perforiert
  - erdreich
  - hinweise

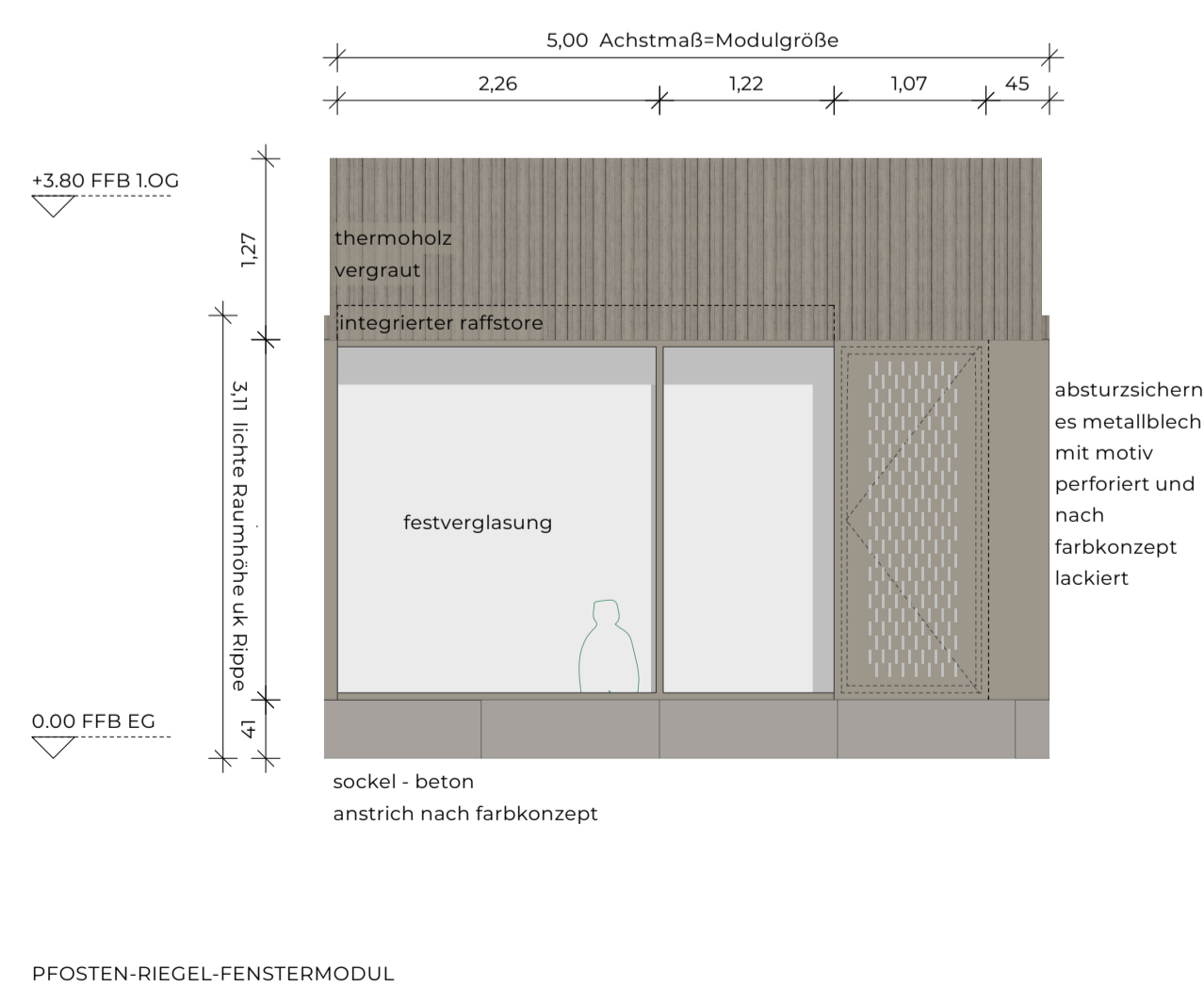
Index	Bezeichnet	Bezeichnet	Datum
A	gezeichnet	SO	

Auftraggeber  
**Stadt Leverkusen**  
 Post Moskauer Str. 4a  
 51373 Leverkusen

**trx**  
 Architekt  
**trx architekten partnerschaft mbB**  
 Post Schanzenstraße 6-20 (Drakhtlager 2.08)  
 51063 Köln  
 Tel. 0221 82 00 890  
 Mail buerog@trxarchitekten.de  
 Web www.trxarchitekten.de

Projekt  
**305 Neubau GGS Waldschule**  
 Carl-Maria-von-Weber-Platz 13  
 51375 Leverkusen  
**Neubau GGS Waldschule**  
 Planungsphase  
 LP02- Vorentwurfsplanung

Planbezeichnung  
**ANSICHTEN NORD WEST**  
 Plannummer  
 trx\_305-02-009\_AN\_N\_W  
 Format  
 DIN A0  
 Druckdatum  
 17.10.2025  
 Bes.  
 SO  
 Maßstab  
 1:100  
 Index  
 A



Legende

metallsch	glas
thermoholz	begrünung
fertigteile sichtbeton	verdeckte linien
blech perforiert	
erdreich	hinweise

Index

A	gezeichnet	Bea.	Datum
		SO	

Auftraggeber  
**Stadt Leverkusen**  
 Post Moskauer Str. 4a  
 51373 Leverkusen

Architekt  
**trx architekten partnerschaft mbB**  
 Post Schanzenstraße 6-20 (Drakhtlager 2.08)  
 51063 Köln  
 Tel. 0221 82 00 890  
 Mail buer@trxarchitekten.de  
 Web www.trxarchitekten.de

Projekt  
**305 Neubau GGS Waldschule**  
 Carl-Maria-von-Weber-Platz 1-3  
 51375 Leverkusen  
 Neubau GGS Waldschule  
 Planungsphase  
 LP02- Vorentwurfplanung

Planbezeichnung  
**ANSICHTEN SÜD OST**

Plannummer  
 trx\_305-02-010\_AN 5 O

Druckdatum  
 17.10.2025





Format  
 DIN A0

Maßstab  
 1:100

Index  
 A



**LEGENDE**

-  Baumbestand
-  Waldausgleichspflanzungen
-  Baum Neupflanzung
-  zu fällende Bäume



Stadt Leverkusen – Fachbereich 672 Stadtgrün  
**GGs Waldschule**  
**Vorentwurf Außenanlagen**

1:500 | Stand 02.12.2025

**Projekt:** 305  
**Neubau GGS Waldschule**  
**Adresse:** Carl-Maria-von-Weber-Platz 1-3  
51375 Leverkusen  
**LP:** 2 - Vorplanung  
**Datum:** 02.12.2025

## Baubeschreibung

Im Zuge der Neugestaltung des Gesamtschulstandorts GGS Waldschule werden sämtliche Bestandsgebäude auf dem Grundstück am Carl-Maria-von-Weber-Platz zurückgebaut und durch einen kompakten Neubau in Holzbauweise bzw. Holzhybridbauweise ersetzt. Während der Bauzeit ist eine vollständige Auslagerung des Schulbetriebs erforderlich.

Die Umsetzung erfolgt in zwei Bauphasen. In der ersten Phase wird das bestehende Schulgebäude abgebrochen und an gleicher Stelle der neue Baukörper errichtet. Das Verwaltungs- und Sporthallegebäude bleibt während dieser Zeit in Betrieb und wird erst nach Fertigstellung und Inbetriebnahme des Neubaus in der zweiten Phase zurückgebaut. Die im Kellergeschoss des Verwaltungsgebäudes untergebrachten technischen Anlagen dienen während der Bauzeit zur Versorgung der Baustelle. Durch die Platzierung des Neubaus im Bereich des zurückgebauten Bestands kann der Eingriff in die vorhandenen Gehölzstrukturen auf dem Grundstück auf ein Minimum reduziert werden.

Der Neubau besteht aus einem längsorientierten, zweigeschossigen Schulbaukörper, an den seitlich die Sporthalle anschließt. Die zentralen Eingänge befinden sich an der Schnittstelle beider Gebäudeteile und ermöglichen eine separate Erschließung von Schule und Sporthalle. Die Sporthalle liegt aufgrund der Topografie auf einer tieferliegenden Ebene, sodass sich der Schulbau nach Süden zu einer Dreigeschossigkeit entwickelt. Die bauliche Trennung der Eingänge erlaubt eine unabhängige Nutzung der Sportanlagen, beispielsweise durch Vereine außerhalb der Schulzeiten, ohne zusätzliche Sicherheitsmaßnahmen.

Die Grundrissorganisation folgt den Vorgaben des Auftraggebers für einen modernen Schulbetrieb und basiert auf einem Clustersystem. Die Erschließung des Standorts erfolgt fußläufig über den Carl-Maria-von-Weber-Platz, während der motorisierte Individualverkehr eine neue Zufahrt über die Bensberger Straße nutzt. Eine separate Anlieferzufahrt für die Küche gewährleistet die Trennung von Lieferverkehr und allgemeinem Schul- sowie Besucherverkehr. Die T-förmige Gebäudestruktur gliedert die Freiflächen in unterschiedliche Außenräume, die naturnah gestaltet sind und eine Minimierung versiegelter Flächen anstreben. Der dichte Baumbestand des Grundstücks bleibt weitgehend erhalten.

Die GGS Waldschule wird als dreizügige Grundschule für rund 300 Schülerinnen und Schüler betrieben. Das pädagogische Konzept orientiert sich an der Montessoripädagogik und sieht jahrgangsübergreifenden Unterricht in Lernclustern vor. Die verschiedenen Nutzungsbereiche sind in eigenständige funktionale Einheiten gegliedert, die über einen zentralen, zweigeschossigen Verteilerraum erschlossen werden. Dieser Bereich wird durch eine integrierte Sitztreppe akzentuiert und dient als identitätsstiftender Treffpunkt. Im Erdgeschoss befinden sich Pausentoiletten mit separatem Zugang von innen und außen sowie der funktionale Kern mit Aufzug, barrierefreiem WC, Studententoilette und Putzmittelraum. Alle Ebenen des Neubaus sind barrierefrei erreichbar. Der Speisesaal öffnet sich mit großzügigen Verglasungen zum Pausenhof, während der Verwaltungstrakt zur ruhigeren Waldseite angeordnet ist. Die Küche mit Nebenräumen befindet sich am nördlichen Kopf



des Gebäudes, was eine konfliktfreie Anlieferung ermöglicht. Im südlichen Bereich erhält der Schulbau durch eine Teilunterkellerung ein drittes Geschoss, in dem Technikräume, Nebenräume und Umkleiden untergebracht sind. Auch die Sporthalle kann über einen separaten Eingang auf dieser Ebene erschlossen werden.

Ein durchgehendes Vordach an der Hauptfassade verbindet Schul- und Sporthallenbaukörper, bietet Witterungsschutz und unterstreicht die gestalterische Einheit des Ensembles. Das pädagogische Organisationsprinzip basiert auf offenen, flexiblen Raumstrukturen innerhalb der Cluster, die Unterrichtsräume, Differenzierungszonen und nutzbare Verkehrsflächen kombinieren. Jeder Cluster verfügt über einen Teamraum, einen Lehrmittelraum, eine Garderobe sowie einen Mehrzweckraum, der auch unabhängig genutzt werden kann.

Das Gebäude schließt nach oben mit einer flach geneigten Satteldachkonstruktion ab, die sich gestalterisch in die umgebende Waldsiedlung einfügt. Die östliche Dachfläche wird extensiv begrünt, die westliche mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet. Die Sporthalle erhält ein extensiv begrüntes Flachdach. Im Zuge des Neubaus werden die Außenanlagen einschließlich der Ver- und Entsorgungsleitungen vollständig erneuert.



# 305-02\_WAL\_NEUBAU GGS WALDSCHULE

**Objekt**

Carl-Maria-von-Weber-Platz 1-3  
51375 Leverkusen  
Fur/Flurstück 048/510

**Auftraggeber**

Stadt Leverkusen  
Moskauer Str. 4a  
51373 Leverkusen

## BRUTTOGRUNDFLÄCHE (gemäß DIN 277)

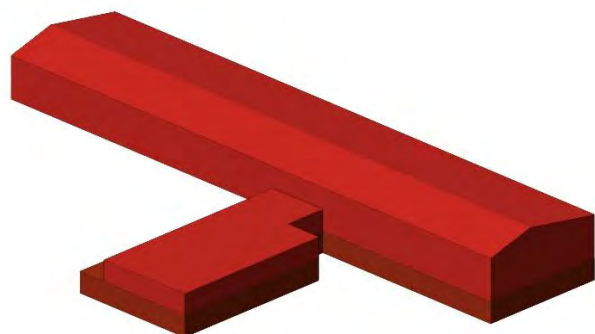
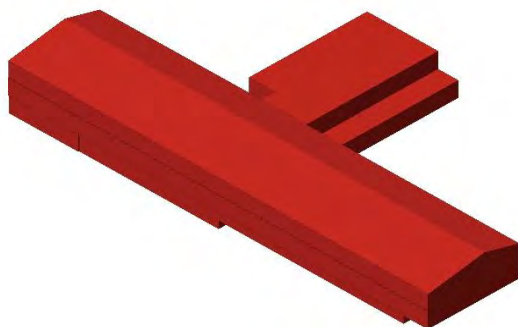
**BGF GEBÄUDE 6574,00 m<sup>2</sup>**

Untergeschoss	2147 m <sup>2</sup>	Teilunterkellerung, inklusive Fläche der Sporthalle – Fläche für Wärmepumpenaufstellung einkalkuliert, da vollständig umschlossen.
Erdgeschoss	2266 m <sup>2</sup>	inklusive Flächen des Sporthallenbaus
Obergeschoss	2161 m <sup>2</sup>	

## BRUTTORAUMINHALT (gemäß DIN 277)

**BRI GEBÄUDE**

Medienkanal	609 m <sup>3</sup>	
Untergeschoss	6961 m <sup>3</sup>	
Erdgeschoss	10610 m <sup>3</sup>	
Obergeschoss	10878 m <sup>3</sup>	
	29058 m <sup>3</sup>	Die Grundflächen / die Volumina wurden graphisch ermittelt (CAD)



## NETTORAUMFLACHE (gemäß DIN 277)



## 305-02\_WAL\_NEUBAU GGS WALDSCHULE

## NRF GEBÄUDE

<b>Untergeschoss</b>		
<b>Brutto-Grundfläche (BGF)</b>	<b>2147,00 m<sup>2</sup></b>	mit medienkanal und wp-aufstellfläche
<b>Netto-Raumfläche (NRF)</b>	<b>1914,90 m<sup>2</sup></b>	
NUF	1037,60 m <sup>2</sup>	
VF	141,90 m <sup>2</sup>	
TF	735,40 m <sup>2</sup>	
<b>Nutzungsflächen (NUF)</b>	<b>1037,60 m<sup>2</sup></b>	
einfeldsporthalle	433,00 m <sup>2</sup>	anforderung einfeldhalle 405m <sup>2</sup> - min. 5,5 lh
geräteraum	64,00 m <sup>2</sup>	min. 2,5m lichte höhe erforderlich
vereinsport	31,00 m <sup>2</sup>	
lager	31,00 m <sup>2</sup>	
umkleide b	6,10 m <sup>2</sup>	
wc b + pflegebad	14,50 m <sup>2</sup>	
wc lehrpersonal	5,10 m <sup>2</sup>	
lehrer umkleide	17,50 m <sup>2</sup>	
dusche	6,40 m <sup>2</sup>	
wc lehrpersonal	4,80 m <sup>2</sup>	
sani / lehrpersonal	23,50 m <sup>2</sup>	
dusche	4,00 m <sup>2</sup>	
wc alle	4,10 m <sup>2</sup>	
wc umkleide 1	3,90 m <sup>2</sup>	
umkleide 1	28,20 m <sup>2</sup>	
waschtische/duschen 1	12,00 m <sup>2</sup>	
wc umkleide 2	3,90 m <sup>2</sup>	
umkleide 2	28,20 m <sup>2</sup>	
waschtische/duschen 2	12,00 m <sup>2</sup>	
wc alle 2	3,90 m <sup>2</sup>	
gymnastikraum	48,40 m <sup>2</sup>	
lager außen	46,90 m <sup>2</sup>	außerhalb der thermischen hülle
werkstatt	14,50 m <sup>2</sup>	
archiv	14,50 m <sup>2</sup>	
keller	176,20 m <sup>2</sup>	außerhalb der thermischen hülle
<b>Technikflächen (TF)</b>	<b>735,40 m<sup>2</sup></b>	
nshv	7,50 m <sup>2</sup>	
haustechnikraum	296,20 m <sup>2</sup>	außerhalb der thermischen hülle
ela	6,60 m <sup>2</sup>	außerhalb der thermischen hülle
bma	6,70 m <sup>2</sup>	außerhalb der thermischen hülle
sicherheitsbeleuchtung	6,70 m <sup>2</sup>	außerhalb der thermischen hülle

## 305-02\_WAL\_NEUBAU GGS WALDSCHULE

schacht	3,00 m <sup>2</sup>	
medienkanal	261,60 m <sup>2</sup>	außerhalb der thermischen hülle
wärmepumpenaufstellfläche	100,20 m <sup>2</sup>	außerhalb der thermischen hülle
steuerungstechnik wp	46,90 m <sup>2</sup>	außerhalb der thermischen hülle
<b>Verkehrsflächen (VF)</b>	<b>141,90 m<sup>2</sup></b>	
windfang	11,80 m <sup>2</sup>	
foyer	57,40 m <sup>2</sup>	
flur umkleiden	54,00 m <sup>2</sup>	
flur technik	15,00 m <sup>2</sup>	
aufzugschacht	3,70 m <sup>2</sup>	
<b><u>Erdgeschoss</u></b>		
<b>Brutto-Grundfläche (BGF)</b>	<b>2266,00 m<sup>2</sup></b>	
<b>Netto-Raumfläche (NRF)</b>	<b>1973,70 m<sup>2</sup></b>	
NUF	1499,40 m <sup>2</sup>	
VF	474,30 m <sup>2</sup>	
TF	10,30 m <sup>2</sup>	
<b>Nutzungsfläche (NUF)</b>	<b>1499,40 m<sup>2</sup></b>	
sitzfläche sitztreppen	29,50 m <sup>2</sup>	
möbellager foyer	12,80 m <sup>2</sup>	
hausmeisterloge	14,20 m <sup>2</sup>	
mensa speiseraum	175,40 m <sup>2</sup>	
möbellager mensa tische	9,60 m <sup>2</sup>	
ausgabe	23,00 m <sup>2</sup>	
küche	67,40 m <sup>2</sup>	
spühlküche	28,90 m <sup>2</sup>	
kühlraum I	12,00 m <sup>2</sup>	
pumi	6,00 m <sup>2</sup>	
personalraum	10,10 m <sup>2</sup>	
wc personal	7,70 m <sup>2</sup>	
trockenlager	8,40 m <sup>2</sup>	
geschirrlager	8,00 m <sup>2</sup>	
schulleitungvertretung	23,20 m <sup>2</sup>	
sekretariat	26,40 m <sup>2</sup>	
büro schulleitung	26,50 m <sup>2</sup>	
sanitätsraum	10,60 m <sup>2</sup>	
wc d	7,75 m <sup>2</sup>	
wc h	7,75 m <sup>2</sup>	
kopier(raum)	8,75 m <sup>2</sup>	
aschiv/aktenlager	10,70 m <sup>2</sup>	
ogs-leitung	19,70 m <sup>2</sup>	
schulsozialarbeit	19,70 m <sup>2</sup>	

## 305-02\_WAL\_NEUBAU GGS WALDSCHULE

besprechungsraum	20,60 m <sup>2</sup>	
lehrpersonalraum	95,30 m <sup>2</sup>	
teeküche	5,00 m <sup>2</sup>	
bibliothek	36,00 m <sup>2</sup>	
mehrzweckraum	80,70 m <sup>2</sup>	
wc b	5,40 m <sup>2</sup>	
vorraum wc	9,80 m <sup>2</sup>	
wc j	10,10 m <sup>2</sup>	
wc m	9,00 m <sup>2</sup>	
pumi	4,80 m <sup>2</sup>	
wc pause vorraum unisex	12,00 m <sup>2</sup>	
wc j pause	17,00 m <sup>2</sup>	
wc m pause	14,80 m <sup>2</sup>	
Cluter I		
garderobe	43,40 m <sup>2</sup>	
teamraum	43,30 m <sup>2</sup>	
unterrichtsraum I	75,00 m <sup>2</sup>	inklusive einbaumöbel
diff. raum I	37,30 m <sup>2</sup>	
unterrichtsraum II	75,00 m <sup>2</sup>	inklusive einbaumöbel
unterrichtsraum III	75,00 m <sup>2</sup>	inklusive einbaumöbel
diff. raum II	37,70 m <sup>2</sup>	
unterrichtsraum IV	76,70 m <sup>2</sup>	inklusive einbaumöbel
gemeinsame mitte	134,80 m <sup>2</sup>	inklusive einbaumöbel
lernmittel	6,65 m <sup>2</sup>	
<b>Technikflächen (TF)</b>	<b>10,30 m<sup>2</sup></b>	
schachtfläche	10,30 m <sup>2</sup>	
<b>Verkehrsflächen (VF)</b>	<b>474,30 m<sup>2</sup></b>	
treppe foyer schulbau	24,20 m <sup>2</sup>	
treppe foyer sporthalle	19,20 m <sup>2</sup>	
treppenhaus nord	23,80 m <sup>2</sup>	
treppenhaus süd	28,50 m <sup>2</sup>	
aufzugschacht	3,70 m <sup>2</sup>	
windfang schulbau	24,80 m <sup>2</sup>	
foyer schulbau	114,40 m <sup>2</sup>	inklusive sitznischen
flur foyer zu cluster	52,40 m <sup>2</sup>	
windfang sporthall	21,20 m <sup>2</sup>	
foyer sporthale	25,30 m <sup>2</sup>	
flur funktionskern	18,50 m <sup>2</sup>	
flur verwaltung	62,80 m <sup>2</sup>	inklusive sitznischen
flur cluster	43,70 m <sup>2</sup>	(Cluster)
vorraum mensa	11,80 m <sup>2</sup>	

# 305-02\_WAL\_NEUBAU GGS WALDSCHULE

<b><u>Obergeschoss</u></b>			
<b>Brutto-Grundfläche (BGF)</b>	<b>2161,00</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	
<b>Netto-Raumfläche (NRF)</b>	<b>1878,75</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	
NUF	1633,85	m <sup>2</sup>	
VF	234,60	m <sup>2</sup>	
TF	10,30	m <sup>2</sup>	
<b>Nutzungsfläche (NUF)</b>	<b>1633,85</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	
gemeinsame mitte	196,40	m <sup>2</sup>	
wc b	5,40	m <sup>2</sup>	
vorraum wc	9,80	m <sup>2</sup>	
wc j	10,10	m <sup>2</sup>	
wc m	9,00	m <sup>2</sup>	
pumi	4,80	m <sup>2</sup>	
abstellraum	19,70	m <sup>2</sup>	
wc lehrpersonal unisex	10,70	m <sup>2</sup>	
mehrzweckraum I	80,70	m <sup>2</sup>	
mehrzweckraum II	74,80	m <sup>2</sup>	
Cluster II			
garderobe	43,40	m <sup>2</sup>	
teamraum	43,30	m <sup>2</sup>	
unterrichtsraum I	75,00	m <sup>2</sup>	inklusive einbaumöbel
diff. raum I	37,30	m <sup>2</sup>	
unterrichtsraum II	75,00	m <sup>2</sup>	inklusive einbaumöbel
unterrichtsraum III	75,00	m <sup>2</sup>	inklusive einbaumöbel
diff. raum II	37,70	m <sup>2</sup>	
unterrichtsraum IV	76,70	m <sup>2</sup>	inklusive einbaumöbel
gemeinsame mitte	134,80	m <sup>2</sup>	inklusive einbaumöbel
lernmittel	9,40	m <sup>2</sup>	
Cluster III			
garderobe	43,40	m <sup>2</sup>	
teamraum	43,30	m <sup>2</sup>	
unterrichtsraum I	75,00	m <sup>2</sup>	inklusive einbaumöbel
diff. raum I	37,30	m <sup>2</sup>	
unterrichtsraum II	75,00	m <sup>2</sup>	inklusive einbaumöbel
unterrichtsraum III	75,00	m <sup>2</sup>	inklusive einbaumöbel
diff. raum II	37,70	m <sup>2</sup>	
unterrichtsraum IV	76,70	m <sup>2</sup>	inklusive einbaumöbel
gemeinsame mitte	134,80	m <sup>2</sup>	inklusive einbaumöbel
lernmittel	6,65	m <sup>2</sup>	



305-02\_WAL\_NEUBAU GGS WALDSCHULE

<b>Technikflächen (TF)</b>	<b>10,30 m<sup>2</sup></b>	
schachtfäche	10,30 m <sup>2</sup>	
<b>Verkehrsflächen (VF)</b>	<b>234,60 m<sup>2</sup></b>	
treppenhaus nord	18,90 m <sup>2</sup>	
treppenhaus süd	18,90 m <sup>2</sup>	
flur funktionskern	13,70 m <sup>2</sup>	
zugang flachdach	4,10 m <sup>2</sup>	
flur zu cluster II	51,50 m <sup>2</sup>	inklusive sitznische
flur zu cluster III	32,30 m <sup>2</sup>	
flur zu abstellraum	4,10 m <sup>2</sup>	
flur cluster II	43,70 m <sup>2</sup>	
flur cluster III	43,70 m <sup>2</sup>	
aufzugschacht	3,70 m <sup>2</sup>	
<b>Allgemein</b>		
<b>NUF gesamt</b>	<b>4170,85 m<sup>2</sup></b>	
<b>VF gesamt</b>	<b>850,80 m<sup>2</sup></b>	
<b>TF gesamt</b>	<b>756,00 m<sup>2</sup></b>	inklusive wärmepumpenaufstellfläche
<b>NRF gesamt</b>	<b>5777,65 m<sup>2</sup></b>	

