

Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2025/3500

Der Oberbürgermeister

V/65-651-DKA

Dezernat/Fachbereich/AZ

01.04.2026

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Bildungsausschuss zu Punkt 3.	20.04.2026	Beratung	öffentlich
Bauausschuss zu Punkt 3.	20.04.2026	Beratung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I zu Punkt 1., 2. und 4.	27.04.2026	Entscheidung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I zu Punkt 3.	27.04.2026	Beratung	öffentlich
Finanzausschuss zu Punkt 3.	04.05.2026	Beratung	öffentlich
Rat der Stadt Leverkusen zu Punkt 3.	18.05.2026	Entscheidung	öffentlich

**Betreff:**

Erweiterung und Sanierung KGS Burgweg, Burgweg 38, Leverkusen  
- Konzeptplanung

**Beschlussentwurf:**

1. Die Planung des Fachbereichs Gebäudewirtschaft (FB 65) zur Sanierung und Erweiterung der KGS Burgweg wird zu Kenntnis genommen.
2. Aufgrund der Risiken im Bestand und des zu erwartenden geringen Kostenunterschiedes zwischen Erhalt und Neubau des Klassentraktes wird der Überarbeitung der Planung als Neubauvariante (Variante II) zugestimmt. Die Betrachtung des Standorts des Sporthallenbereichs fließt mit Kosten in die Überplanung ein (Variante II).
3. Die zur Finanzierung erforderlichen weiteren Planungsmittel in Höhe von 700.000 € in 2026 und 1.000.000 € in 2027 zur Fortführung der Planung bis zum Baubeschluss werden im Finanzplan auf der Finanzstelle 65010170011142, Finanzposition 783100, bereitgestellt. Der Beschluss erfolgt vorbehaltlich der Beschlussfassung durch den Rat zum Haushalt 2026 und der Genehmigung durch die Aufsichtsbehörde.
4. Die überarbeitete Planung wird im Rahmen eines kombinierten Planungs- und Baubeschlusses zur Entscheidung vorgelegt.

gezeichnet:  
In Vertretung  
Adomat  
(zugleich in Vertretung  
des Oberbürgermeisters)

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: 65010170011142 Finanzposition/en: 783100  
Auszahlungen für die Maßnahme: 1.700.000 € als Planungsmittel  
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:**

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:

**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:**

### Erweiterung der KGS Burgweg zur 4-Zügigkeit, Sanierung der Gebäude und Errichtung einer Mensa:

#### Historie des Projekts:

Die KGS Burgweg wird als Offene Ganztagschule (OGS) geführt und besteht aus mehreren Gebäudetrakten. Der Gebäudekomplex entstand in den 1960er Jahren, eine Erweiterung folgte 1966. Durch die gestiegenen Zahlen von Schülerinnen und Schülern und den ab 01.08.2026 greifenden Rechtsanspruch auf einen OGS-Platz reichen die derzeitigen Kapazitäten nicht aus. Daher soll die KGS Burgweg zukünftig räumlich auf die bereits bestehende 4-Zügigkeit hin baulich ertüchtigt werden.

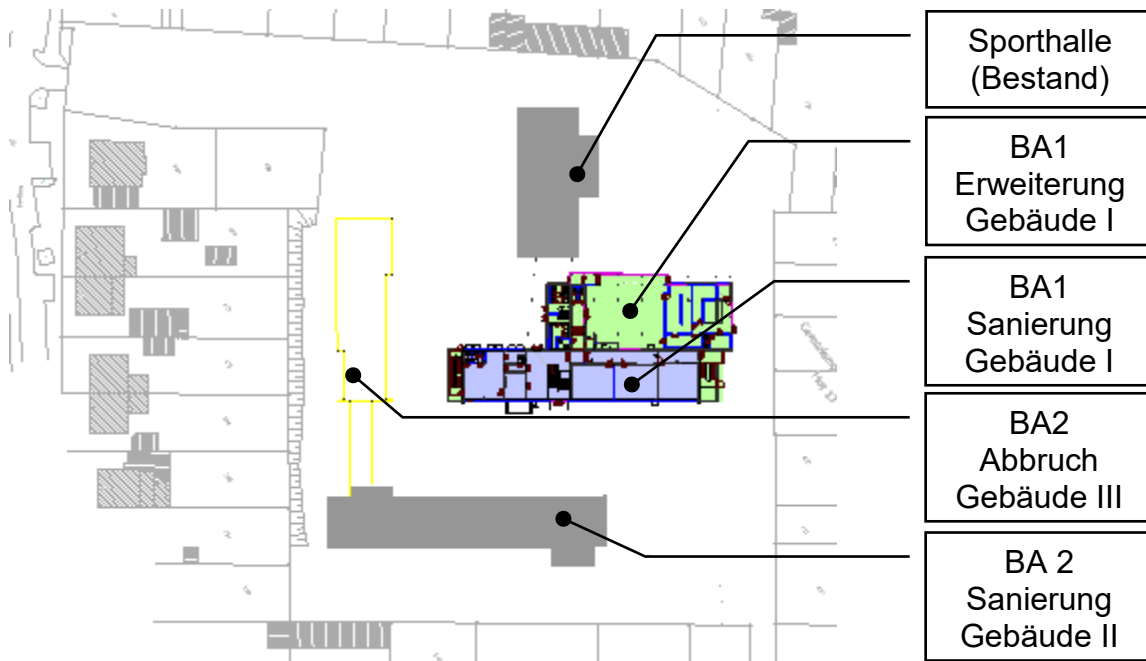
Die derzeitige Beschulungssituation kann nur als Interimslösung betrachtet werden. Es besteht ein deutlicher Mehrbedarf an Klassenräumen, Flächen im Mensabereich und Nebenräumen. Die Erweiterung wurde bereits von einem Architekturbüro, welches auf eigenen Wunsch aus dem Projekt ausgeschieden ist, konzipiert. Auf dieser Grundlage wurde 2020 ein Planungsbeschluss erwirkt (siehe Vorlage Nr. 2020/0069). Wegen des Ausscheidens des Planungsbüros wurden mittels VgV-Verfahren (VgV - Vergabeverordnung) neue Planende beauftragt, die das vorhandene Planungskonzept nochmals grundlegend überarbeiten mussten. Erforderlich wurde dies, da durch neue gesetzliche Anforderungen an die Klimaneutralität das gesamte Gebäude 1 und auch die Energieversorgung der gesamten Liegenschaft neu betrachtet werden sollten.

#### Planungstiefe:

Die beiden im Folgenden vorgestellten Varianten unterscheiden sich deutlich in der Planungstiefe. Die Variante I „Sanierung und Erweiterung“ stellt eine abgeschlossene Vorplanung (LPH 2 - Leistungsphase 2) inkl. Kostenschätzung dar. Die Variante II „Neubau“ liegt hingegen nur als Konzeptplanung vor.

#### Variante I Sanierung und Erweiterung:

Es ist geplant, das Gebäude I auf der Nord-West-Seite durch einen Anbau zu erweitern. Diese Erweiterung beherbergt im abgesenkten Erdgeschoss eine Mensa und den Küchenbereich. Im Erdgeschoss des Bestandsgebäudes wird das Zimmer für Lehrerinnen und Lehrer und drei Klassenräume untergebracht. Im eingeschossigen Gebäude II, das genau wie die Sporthalle zu einem späteren Zeitpunkt saniert werden soll, sind fünf Klassen untergebracht.



In jedem der beiden darüberliegenden Geschosse entsteht in Verbindung mit den vorhandenen Bestandsklassen ein Cluster mit vier Klassen, zwei Differenzierungsräumen, einer Lernmitte und Studententoiletten. Im 1. Obergeschoss wird zusätzlich zum bereits genannten Cluster die Verwaltung der Schule ihren Platz finden. Zwei weitere Klassen befinden sich im 2. Obergeschoss.

Im Rahmen dieser Planungsanpassung und Vertiefung wurde festgestellt, dass das Tragwerk des Bestandsgebäudes vielen Anforderungen, z. B. an eine moderne Gebäudehülle und eine geeignete Gebäudetechnik, nicht gewachsen ist. So ist unter anderem die Nutzung der Dachfläche des bestehenden Gebäudes weder zur Aufstellung von PV-Modulen (Photovoltaik-Module) noch zu deren Begrünung möglich.

Zur Umsetzung der aktuell geplanten Erweiterung und Ertüchtigung des Altbaus (Gebäude I) sind weitreichende Maßnahmen zur Entlastung bzw. Ertüchtigung des bestehenden Tragwerks erforderlich. Da die Sanierung/Erneuerung der verbleibenden Schulgebäude erst zu einem späteren, bisher nicht vorgeplanten Zeitpunkt, stattfinden soll, ist es erforderlich, die neue Wärmeerzeugungsanlage (Wärmepumpe) so groß auszulegen, dass auch die alten, nicht sanierten Gebäudeteile hiermit versorgt werden können. Vor dem Hintergrund dieser unerwartet aufwendigen Sanierung der zu erhaltenden Bausubstanz des Gebäudes I muss an dieser Stelle alternativ zur geplanten Erweiterung und Sanierung auch der Neubau des Schulgebäudes in Betracht gezogen werden.

### Variante II Neubau:

Ein Neubau anstelle der Erweiterung und Sanierung des Gebäudes I und einer Sanierung des Gebäudes II würde folgende Vorteile mit sich bringen:

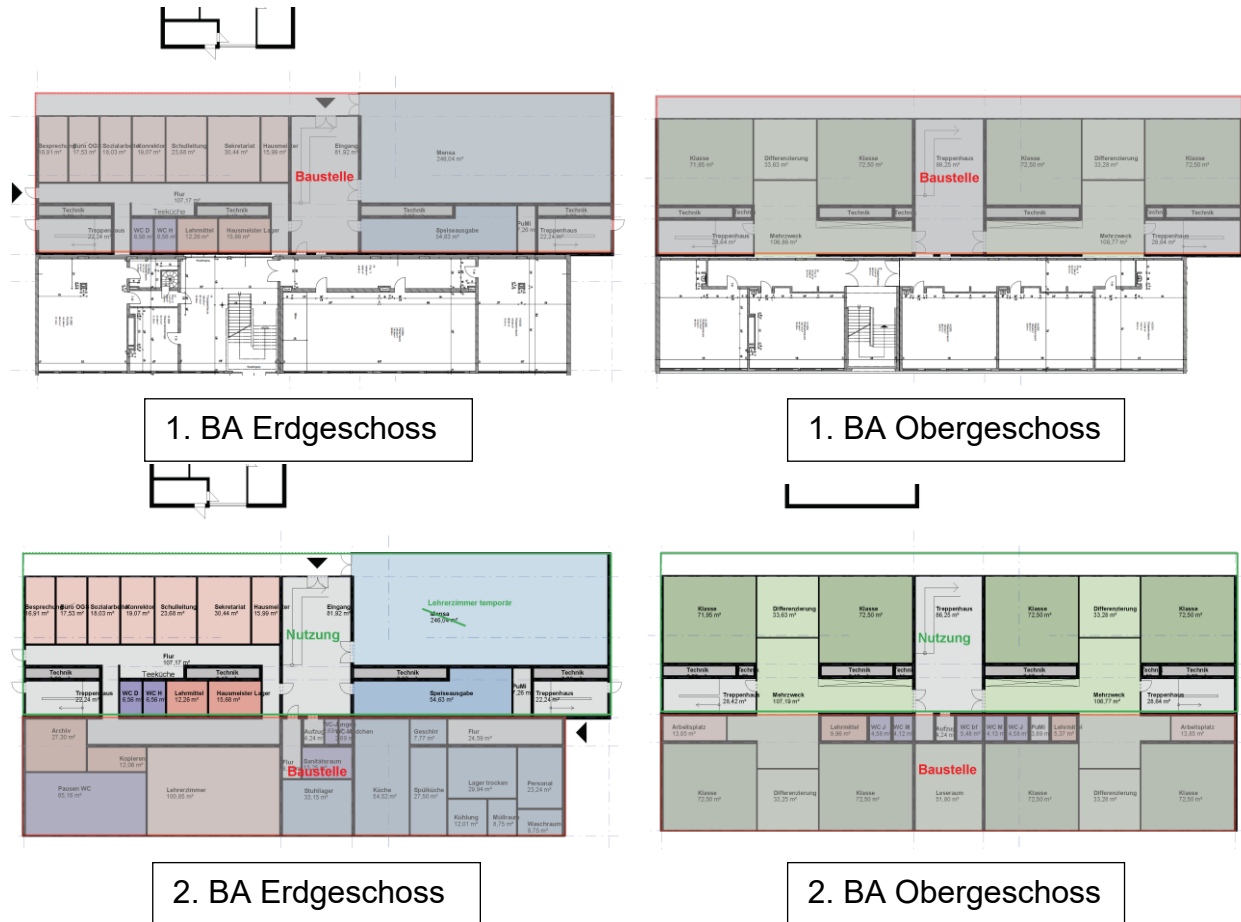
- Vergleichbare und zeitgemäße Klassenstruktur (Cluster) für alle Jahrgänge,
- freie Grundrissgestaltung,
- Kostensicherheit gegenüber dem Bauen im Bestand,
- günstigere Auslegung der Wärmeerzeugungsanlage,
- Umsetzung der Forderung nach Dachbegrünung und PV-Anlagen,
- schonenderer Umgang mit den vorhandenen Grundstücksflächen durch kompaktere Baukörper - somit mehr Freiflächen.

Im Erdgeschoss des neuen Hauptgebäudes befinden sich die Mensa, die Küche mit allen Nebenräumen, das Zimmer für die Lehrerinnen und Lehrer und die Verwaltung des Schulstandorts. In den beiden darüberliegenden Geschossen entstehen jeweils zwei Cluster mit je vier Klassen, zwei Differenzierungsräumen, einer Lernmitte und Stunden-toiletten (Schultoiletten in unmittelbarer Nähe der Klassenräume).

### Interimsmaßnahme:

Bei allen möglichen Varianten kann das Gebäude II mit bis zu fünf Klassenräumen und den vorhandenen Containern mit zwei Klassen zum Unterricht genutzt werden. Ebenso kann im Gebäude III der aktuelle - wenn auch eingeschränkte - Mensabetrieb aufrechterhalten werden. Die weiteren erforderlichen Räumlichkeiten können z. B. in der Containeranlage in der Felder Straße zur Verfügung gestellt werden. Darüber hinaus besteht auch die Möglichkeit, für bis zu acht Klassenräume eine temporäre Containeranlage auf dem Grundstück zu errichten.

Der Neubau kann, um den Umfang der auszulagernden Klassen zu reduzieren, auch in zwei aufeinanderfolgenden Bauabschnitten ausgeführt werden.



Hierzu wird im ersten Bauabschnitt ein Teil des Neubaus neben den bestehenden Baukörper gesetzt. Sobald der Neubau genutzt werden kann, erfolgt der Abbruch des Bestandsgebäudes und an dieser Stelle die Vervollständigung des Neubaus.

Aussichten:

Im Rahmen eines weiteren Bauabschnitts kann eine neue, der Größe des Standorts angemessene Sporthalle auf dem Gelände errichtet und im Nachgang die alte Sporthalle zurück gebaut werden.



Termine:

Variante 1

1. BA (Bauabschnitt) - Umbau und Erweiterung Bauteil 1

Bauantrag und LPH 5+6  
Auslagerung  
Baubeginn  
Fertigstellung

Herbst 2026,  
Sommer 2027,  
Herbst 2027,  
Anfang 2030.

2. BA (Bauabschnitt) - Sanierung restliche Gebäude/ abhängig von der Mittelbereitstellung

Planungsphase (ggf. inkl. VgV)	1,5 - 2 Jahre,
Ausschreibungs- und Vorbereitungsphase	18 Monate,
Bauzeit	20 - 24 Monate.

Variante 2

Neuplanung bis LPH 3 durch das bisher beauftragte Planungsteam

Kombinierter Bau- und Planungsbeschluss	Herbst 2027,
Ausführungsplanung und Ausschreibung	bis Ende 2028,
Baubeginn	Sommer 2029,
Fertigstellung	Ende 2031.

**Anlage/n:**

Planung Variante II Neubau

Terminplan Variante II

Planung Variante I Sanierung +Erweiterung

Kostengegenüberstellung KGS Burgweg (nö)