



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2026/0477

Der Oberbürgermeister

V/65-651-JW

Dezernat/Fachbereich/AZ

21.08.2026

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II zu Punkt 1. und 2.	31.08.2026	Entscheidung	öffentlich
Rat der Stadt Leverkusen zu Punkt 3.	31.08.2026	Entscheidung	öffentlich

Betreff:

Sachstandsbericht und weiteres Vorgehen - Sanierung und Erweiterung
Gemeinschaftsgrundschule Opladen, Hans-Schlehahn-Str. 6, 51379 Leverkusen

Beschlussentwurf:

1. Die Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II nimmt den Sachstand zur Baumaßnahme an der GGS Opladen, Hans-Schlehahn-Straße 6, 51379 Leverkusen, zur Kenntnis.
2. Die Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II stimmt der von der Verwaltung vorgeschlagenen Fortführung der Baumaßnahme in Variante B zu.
3. Die zusätzlich erforderlichen Finanzmittel in Höhe von 2.300.000 €, einschließlich Mehrwertsteuer, werden bei Finanzstelle 65020170011149, Finanzposition 783100, zur Verfügung gestellt.

gezeichnet:

In Vertretung

Adomat

(In Vertretung des

Oberbürgermeisters)

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: 57.777,80 €

Fördermittel beantragt: ☐ Nein ☐ Ja %

Name Förderprogramm:

Ratsbeschluss vom zur Vorlage Nr.

Beantragte Förderhöhe: €

Außerplanmäßige Abschreibung wegen Abbruch

☒ **Ja – investiv**

Finanzstelle/n: 65020170011145 Finanzposition/en: 783100

Auszahlungen für die Maßnahme: zusätzlich 2.300.000,- €

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 65020170011149
in Höhe von 2.300.000 €.

Jährliche Folgeaufwendungen ab Haushaltsjahr: 2029

☐ Personal-/Sachaufwand: €

☐ Bilanzielle Abschreibungen: €

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

☐ Aktuell nicht bezifferbar

Die Abschreibungen gemäß Baubeschluss (siehe Vorlage Nr. 2022/1918) erhöhen sich um ca. 46.000 € p.a. nach Fertigstellung.

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
☒ ja ☐ nein	☒ ja ☐ nein	☒ ja ☐ nein	☒ ja ☐ nein

Begründung:

Grundlagen:

Die Sanierung und Erweiterung der GGS Opladen an der Hans-Schlehahn-Straße 6 wurde mit Baubeschluss vom 13.02.2023 (siehe Vorlage Nr. 2022/1918) beschlossen. Die Gesamtbaukosten belaufen sich laut Vorlage auf 20,3 Millionen Euro. Das Bestandsgebäude der GGS Opladen an der Hans-Schlehahn-Straße wird mit den notwendigen technischen Anpassungen und der Erweiterung des Klassentrakts zu einem Gebäude mit Clusterstruktur umgebaut. Im Neubau zwischen dem Hauptgebäude und der Sporthalle entstehen eine Mensa sowie alle weiteren erforderlichen Räume wie Verwaltung, sanitäre Anlagen, Technik und zusätzliche Unterrichtsräume für den Ganztagsbetrieb.

Als Ausweichquartier wurde der Containerstandort Felderstraße am 04.05.2025 in Betrieb genommen, sodass die Baumaßnahme in der Hans-Schlehahn-Straße mit den Abbrucharbeiten und der Schadstoffsanierung am 19.05.2025 beginnen konnte.

Aktueller Baustand:

Nach der Schadstoffsanierung und dem Abbruch der abgängigen Anbauten konnten am 15.06.2026 die vorbereitenden Arbeiten zum Rohbau beginnen. Die Erd- und Rohbauarbeiten wurden europaweit ausgeschrieben und der Zuschlag erteilt. Beim Abbruch der Anbauten wurden andere Gründungstiefen sowie ein Kriechkeller vorgefunden, der von den Bestandsplänen abweicht. Dies hat zur Folge, dass das Bestandsgebäude abgefangen werden muss und für die weitere Baumaßnahme eine andere statische Gründung und Anbindung des neuen Anbaus gefunden werden muss. Die Abfangungen des Bestands und die neu angepasste Gründung samt neuer Statik verursachen zusätzliche Kosten und einen Zeitverzug.

Des Weiteren wurden bei der Baugrundvorbereitung für den Neubau zusätzliche alte Leitungen und Schächte gefunden, die nicht in den Bestandsplänen verzeichnet waren. Diese Punkte machten einen Baustopp notwendig, um das weitere Vorgehen zu prüfen und erzeugen sowohl Nachträge für Stillstandszeiten, als auch Mehrkosten für zusätzliche Maßnahmen. Im Bereich des Baugrundes des Neubaus sind inzwischen planerische Lösungen erarbeitet, so dass hier zeitnah weiter gebaut werden könnte. Parallel konnte nun, nach Fertigstellung der Schadstoffsanierung und Abbrucharbeiten der zu erhaltende Bestandsbaukörper genauer untersucht werden, um die statisch notwendigen Maßnahmen bestimmen zu können. Erst nach dem Schadstoffabbruch und der Freilegung aller Decken und Wände waren diese möglich. Hieraus ergibt sich das Bild eines maroden Bestands. Neben den bereits bekannten, statisch am Limit tragenden Hohlraumrippendecken gibt es sehr viele weitere Schwachpunkte durch schlechte Baumaterialien, Setzungsrisse, Löcher und alte Leitungsführungen. Dies stellt eine Sanierung im Bestand als nachhaltige Lösung infrage.

Aktuell entstehen Kosten für den Stillstands, sodass eine Entscheidung dringend erforderlich ist. Somit hat die Verwaltung drei Varianten zur weiteren Vorgehensweise gegenübergestellt.

Variante A - „weiter, wie geplant“:

Hierbei wird der laufende Bauprozess, mit Verzögerungen für die Anpassungen zum gefundenen Bestand, kurzfristig fortgesetzt. Der Bestand bleibt in seiner Struktur und

Ortswirkung erhalten. Er muss jedoch an vielen Stellen abgefangen und durch Alternativsysteme, wie zum Beispiel flächendeckende raumweise Stahlunterkonstruktionen im Deckenbereich und Mauerwerksaustausch in Teilbereichen, aufwändig hergerichtet werden. Nur durch diese zusätzlich aufwendigen Maßnahmen ist der Bestandsbau weiter nutzbar.

Die aktuelle Planung sieht keine Dämmung der Außenwände des Bestandsbaus vor und ist somit energetisch nicht nachhaltig zu führen. Darüber hinaus müssen aufwändige Kataster erstellt werden, um die Problemstellen (nicht nutzbare Bereiche wegen fehlender Tragfähigkeit, alten Leitungswegen o. ä.) für die Nutzungszeit kenntlich zu machen. Diese schränken aufgrund ihrer Vielzahl zukünftige Veränderungen während des Gebäudelebenszyklus dauerhaft deutlich ein. Auch im bisher geplanten Rahmen kommen zusätzliche erforderliche Sanierungsmaßnahmen, wie der Austausch der Dachdeckung, Klinkersanierung und ggf. die teilweise Erneuerung der Fenster nach jetzigem Kenntnisstand als Mehraufwand und somit Mehrkosten hinzu.

Kosten:

Die Baukosten belaufen sich aktuell auf 21.534.000 Mio. € und liegen somit 6 % oberhalb der Kosten des Baubeschlusses. Hierin enthalten sind ein Baupreisindex für eine Bauzeitverzögerung von drei Monaten sowie ein Risikozuschlag von 10 %.

Termine:

Aus heutiger Sicht ist eine Inbetriebnahme der Variante A im März 2029 realistisch. Die Verschiebung zur geplanten Fertigstellung aus der Vorlage ergibt sich aus dem verspäteten Umzug zum Auslagerungsstandort Netzestraße sowie der Ersatzvornahme des ersten Abbruchunternehmens wegen Unwirtschaftlichkeit. Die aktuelle Bauzeitverzögerung für Variante A „weiter wie geplant“ beträgt aus heutiger Sicht drei Monate ist jedoch aufgrund der Sanierung des schlechten Altbestands risikobehaftet.

Variante B - „Abbruch und Neubau wie geplant“

Um den Planungsaufwand klein zu halten und um möglichst wenig Zeit zu verlieren, wird der Bestand abgebrochen und die bisherige Planung als Neubau errichtet. Um die bestehende Planung und Ausschreibungen nutzen zu können, werden hierbei nur baulich sinnvolle Anpassungen eingeplant bzw. geändert, die in der aktuellen Planung der Anpassung an den Bestand geschuldet sind. Dies betrifft zum Beispiel die Erstellung des Neubaus mit Fassadendämmung, gleiche Deckenhöhen in den Räumen, Einbau gleicher Wärmezeuger in allen Bereichen (Wärmepumpe mit Fußbodenheizung), Ersatz der dezentralen durch eine zentrale Lüftungsanlage, sommerlicher Wärmeschutz durch Verschattung etc. Durch Aufbau der gleichen Gebäudestruktur mit einem Wärmedämmverbundsystem und Klinkerriemchen für den ehemaligen Bestandsriegel kann die Ortswirkung wieder hergestellt und ein nachhaltiges Gebäude mit einer längeren Restnutzungsdauer und geringeren Betriebskosten erstellt werden.

Kosten:

Die Baukosten belaufen sich aktuell auf 22.600.000 Mio. € und liegen somit 11 % oberhalb der Kosten des Baubeschlusses. Hierin enthalten sind ein Baupreisindex für eine Bauzeitverzögerung von neun Monaten sowie ein Risikozuschlag von 10 %.

Die Umsetzung der Baumaßnahme erfolgt in Einzelvergabe. Hierdurch kann mit dem bereits beauftragten Rohbauunternehmen ggf. eine Fortführung verhandelt werden.

Weitere bereits fertiggestellte bzw. sich in Ausschreibung befindlichen Leistungsverzeichnisse werden angepasst und können somit weiterhin Verwendung finden. Der Planungsaufwand ist erheblich reduziert.

Termine:

Die aktuelle Bauzeitverzögerung der Variante B „Abbruch und Neubau wie geplant“ beträgt aus heutiger Sicht neun Monate (September 2029).

Variante C - „Abbruch und Neubau mit GU“

Um den Standort bestmöglich auszunutzen, eine optimierte Grundrissgestaltung zu ermöglichen und eine wirtschaftliche Bauphase zu gewährleisten, wird der Bestand abgebrochen und es erfolgt eine vollumfängliche Neuplanung. Hier ist jedoch im Vergleich zur vorhandenen Planung keine erhebliche Verbesserung zu erwarten. Optimierungen sind vor allem in der Technik sinnvoll und notwendig, was jedoch auch bei der Variante B berücksichtigt wird.

Kosten:

Die Baukosten belaufen sich aktuell auf 24.960.000 Mio. € und liegen somit 23 % oberhalb der Kosten des Baubeschlusses. Hierin enthalten sind ein Baupreisindex für eine Bauzeitverzögerung von 30 Monaten aufgrund der komplett neuen Planungsphase sowie ein Risikozuschlag von 10 %.

Die Umsetzung der Baumaßnahme erfolgt sinnvollerweise durch eine Generalunternehmerin bzw. einen Generalunternehmer (GU). Hierdurch muss jedoch mit dem bereits beauftragten Rohbauunternehmen eine einvernehmliche Vertragsaufhebung voraussichtlich mit Ausgleichszahlung verhandelt werden, deren Höhe aktuell nicht definiert werden kann.

Termine:

Die aktuelle Bauzeitverzögerung der Variante C „Abbruch und Neubau mit GU“ beträgt 30 Monate (September 2031), sofern aufgrund des Vergaberechts einer GU-Vergabe zugestimmt wird. Darüber hinaus sind voraussichtlich sämtliche Planungen europaweit auszuschreiben.

Kostengegenüberstellung:

Die Kostengegenüberstellung zeigt, dass die Variante B „Neubau mit bestehender Planung“ mit 22,6 Mio. € nur geringfügig teurer ist als die Variante A „Sanierung im Bestand“ mit 21.534.000 €. Die Mehrkosten für Abbruch und Neubau liegen ca. 1 Mio. € über denen von Variante A. Aufgrund des geringeren Energieverbrauchs ist eine Amortisation der Baukosten zeitnah zu erwarten.

Resümee:

Die Verwaltung schlägt die Umsetzung der Variante B vor, da hier sowohl Wirtschaftlichkeit als auch Nachhaltigkeit gegeben sind. Die Vorteile eines Neubaus mit längerer Restnutzungsdauer, energetisch nachhaltiger Bauausführung sowie mäßigem Zeitverzug überwiegen sowohl im Vergleich zur Fortführung der Variante A „weiter wie geplant“ als auch der Variante C „Abbruch und Neubau mit GU“.

Die Schulleitung und der Fachbereich Rechnungsprüfung und Beratung (FB 14) sind in die Entscheidung zum Sachverhalt eingebunden und sprechen sich ebenfalls für die

Umsetzung der Variante B aus. Die zusätzlich erforderlichen Finanzmittel in Höhe von 2.300.000 €, einschließlich Mehrwertsteuer, werden von der Finanzstelle 65020170011149, Finanzposition 783100, haushaltsneutral zur Verfügung gestellt. Auf dieser Finanzposition sind diese Kosten nicht mehr erforderlich, da die dortige GU-Vergabe ein sehr wirtschaftliches Ergebnis ergeben hat und unterhalb der Kostenberechnung lag.

Anlage/n:

- 01 PRO u CONTRA Varianten
- 02 Kostenvergleich
- 03 Bilder
- 04 Lageplan
- 05 Kellergeschoss
- 06 Erdgeschoss
- 07 Obergeschoss
- 08 Schnitt