

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

PRO und CONTRA Variante A, B und C

12.08.2026

Variante A- „weiter, wie geplant“	
PRO	CONTRA
• kürzerer Terminverzug - geschätzt ca. 3 Monate • Nachhaltigkeit (die allerdings durch verkürzte Gebäuderestnutzungszeit teilweise aufgehoben wird) • Historische Optik • Kürzere Bauzeit wegen fehlendem Rückbau (jedoch risikobehaftet) • Keine erneute Umplanung erforderlich	• weiterer Terminverzug wegen schlechter Bausubstanz möglich • Kosten wegen schlechter Bausubstanz schwer zu kalkulieren - ein Risikozuschlag bleibt erforderlich • Weiternutzung eines Gebäudes mit einer Bausubstanz aus den 1950er Jahren; verkürzte Gebäuderestnutzungszeit • Aufwändige statische Ertüchtigung des Gebäudes erforderlich. Hierfür erforderliche Planungszeit könnte in Variante B oder C investiert werden • Hohlraumrippendecken nicht zusätzlich belastbar, sodass eine aufwändige Stahlkonstruktion für TGA-Installationen und Abhangdecken erforderlich ist • Exakte Lage der Hohlraumrippen auch nach Bestandsuntersuchung weiterhin unklar, Gefahr der unbeabsichtigten Zerstörung von Hohlrippen bei der Erstellung von Durchbrüchen • Schadstoffe können nicht vollständig aus dem Altbau entfernt werden; stillgelegte Elektro, Sanitär- und Heizungsleitungen verbleiben größtenteils in den Wänden des Gebäudes, da das Öffnen der Wandflächen statisch problematisch ist • Weiternutzung alter Grundleitungen zur Entwässerung unterhalb der Bodenplatte birgt Materialermüdungsrisiko • kein optimaler Hitzeschutz & Schallschutz im Altbau • höherer Energiebedarf durch ungedämmten Altbau • höhere Energie- und Wartungskosten durch uneinheitliche Wärmeerzeugung und Lüftung • weiteres Kostenrisiko im Bauablauf (Neuanlegung Durchbrüche, Schächte, Bestandsrisse etc.- die exakte Lage der Hohlraumrippen auch nach Bestandsuntersuchung weiterhin unklar, Gefahr der unbeabsichtigten Zerstörung von Hohlraumrippen bei der Erstellung von Durchbrüchen) • Kosten für teure abschnittsweise Unterfangung Altfundamente im Pilgrimverfahren, Zusatzabfangung Türstürze, verstärkende Mauerstützen, raumweise Stahlträgerlage zur Befestigung HLS und Elektro, Fugensanierung Klinker, Nachbefestigung loser Klinker, die darauf stehenden Fenster müssen statisch ertüchtigt werden ; Austausch nicht ausgeschlossen • Aufstellung der elektrischen Zentralen im UG mit Feuchteschäden, die aufwendig saniert werden müssen • Kombinierte Erdungs- und Blitzschutzanlage kann nur in Form von Ringerdern und Tiefenerdern um den Altbau ertüchtigt werden • Einschränkung bei der Planung und Erstellung von Deckendurchbrüchen für die Elektrotrassierungen aufgrund der statischen Vorgaben aufgrund der Rippendecke • Zusätzliche Träger bei den Übergängen Bestand zum Anbau erhöhen den Aufwand bei der Elektrotrassierung • Aufgrund der bestehenden Gebäudefundamente ist für die barrierefreie Erschließung des Obergeschosses ein Aufzug in Sonderbau erforderlich. Die Aufzugsunterfahrt ist auf 390 mm beschränkt. Die Sonderausführung führt zu einem sehr begrenzten Bieterkreis. Bei den bisher durchgeführten Angebotsanfragen lagen die Mehrkosten bei rd. 40.000€

PRO und CONTRA Variante A, B und C

12.08.2026

Variante A- „weiter, wie geplant“	
PRO	CONTRA
	• Hausmeistergebäude derzeit statisch unsicher; ursprüngliche Planung nicht ohne großen Aufwand umsetzbar

PRO und CONTRA Variante A, B und C

12.08.2026

Variante B „Abbruch und Neubau, wie geplant“	
PRO	CONTRA
• Schnelle Baugenehmigung (evtl. nur Tektur notwendig?) durch Einhaltung der vorhandenen genehmigten Kubaturen und Grundrisse • Verhandlung mit den wenigen bestehen Verträgen voraussichtlich ohne große Ausgleichszahlung • Hochpreisige Vergaben, wie Dach, Fassade und TGA können noch ohne Ausgleichszahlungen aufgehoben werden; die Vergaben können gestoppt werden • Planungszeit für Nachtragsangebote und Nachverhandlungen nutzen • MSR könnte auch hausintern geplant werden > Kostenreduktion • Kosten bleiben in vergleichbarer Höhe zum aktuellen erforderlichen Mehraufwand der Ertüchtigung • Statische Sicherheit> flexiblere Nutzung/ Änderung im Betrieb • längere Gebäuderestnutzungsdauer • Neubau nach aktuellen energetischen Standards, dadurch Reduzierung des Energiebedarfs für den Teil Altbau um schätzungsweise 30%- Wirksame Energieeffizienz durch ganzheitliche Dämmung im gesamten Objekt • Energieeinsparung durch Wechsel auf FB-Heizung ca. 5 bis 10t CO2 jährlich; Geringere Vorlauftemperaturen > Leistungen können geringer ausgelegt werden • Verringerung der Stromkosten um ca. 5.000 bis 6.000 EUR jährlich • Bisher geplante Heizkörper können durch Fußbodenheizung ersetzt werden • Reduzierung Booster Geräte zur Unterstützung der Luft-Wärmepumpen mit fortlaufend höheren Stromdauerkosten • Durch Wechsel auf Fußbodenheizung kein Raumverlust durch Heizkörper, geringerer Reinigungsaufwand • Durch Fußbodenheizung geringere Systemtemperaturen im Heizungsnetz (ca. 35°C im Vorlauf anstatt 55°C), dadurch bessere Wirkungsgrade der Wärmeerzeugung • Option passive Kühlung zur Verbesserung sommerlicher Wärmeschutz • Durchgängiger außenliegender Hitzeschutz > im Altbau nur innenliegend als Verschattung möglich • Optimierter Schallschutz durch höheren Fußbodenaufbau anstelle 5cm • Entfall Kosten- und Terminrisiko im Bauablauf (wegen unbekannter Wand- und Deckenkonstruktion) • Entfall Risiko weiterer Gebäudesetzungen Altbau / derzeit zusätzliche einzelne statische Zusatzstahlträgern zur Abstützung notwendig	• mäßiger Terminverzug - geschätzt ca. 9 Monate • ggf. Ausgleichszahlungen bereits beauftragter Firmen erforderlich • Erneute Ausschreibungen HLS/ ELT etc. erforderlich • keine Verzögerung wegen Planung statisch notwendiger Ausgleichsmaßnahmen • Mehrkosten und Terminverzögerungen wegen Planungsanpassungen (oben eingerechnet) • Zeitliche Verschiebung des Gesamtprojektes (oben eingerechnet) mit der damit verbundenen zu erwartenden Preissteigerung

PRO und CONTRA Variante A, B und C

12.08.2026

Variante B „Abbruch und Neubau, wie geplant“	
PRO	CONTRA
• Entfall Kosten für teure und aufwendige Ertüchtigungen (Abfangungen/ statische Ertüchtigungen oder Ersatz etc.) • Die neu einzubauende Technik versorgt alle 3 Gebäudeteile (Grundschule/ KITA/ Sporthalle) am Standort • Vollständige Neuerstellung von Sanitärleitungen, keine Weiternutzung von alten Entwässerungsleitungen unterhalb der Bodenplatte> ideal geplante Verlegestrecken für dauerhaften Einsatz (minimierte Zukunfts-Schadenrisiken wie Rohrbruch etc.) • Einsparung Energie- und Wartungskosten durch einheitliche Wärmeerzeugung und Lüftung während der Errichtung und im Betrieb • Keine Stahlkonstruktion für TGA-Installationen und Abhangdecken erforderlich, dadurch Vergrößerung der lichten Raumhöhe möglich • Historische Optik könnte mit Neubau identisch abgebildet werden • Optimierung von TGA-Installationsschächten, da Durchbrüche nach Bedarf erstellt werden können und sich nicht am Raster der Hohlrippendecke orientieren müssen	

PRO und CONTRA Variante A, B und C

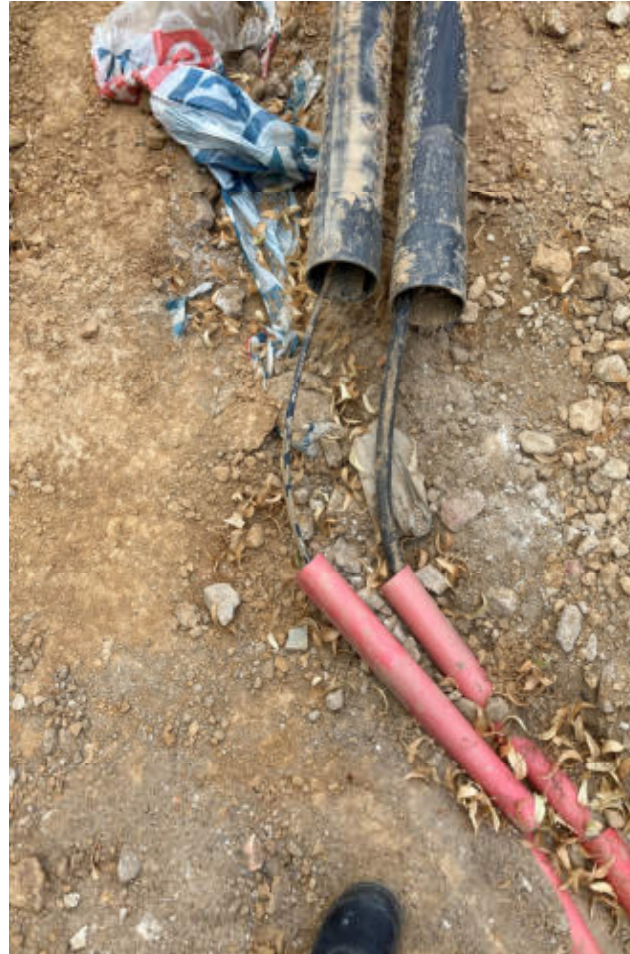
12.08.2026

Variante C „Abbruch und Neubau mit GU“	
PRO	CONTRA
• Gänzliche Neukonzeption und ggfs. Vereinfachung der technischen Anlagen möglich, z.B. durch Zusammenfassung von Lüftungsanlagen • voraussichtlich kürzere Bauzeit ab Baubeginn	• hoher Terminverzug - geschätzt ca. 30 Monate • Zeitverzug wegen neuem Bauantragsverfahren mit Planungsvorlauf und Bauvorlage • Eventuell umfangreiche Umplanungen erforderlich • höhere Kosten durch Zeitverzug und Aufrechterhaltung Ausweichstandort • Noch einmal Verlängerung der Projektlaufzeit gegenüber Variante B

KOSTENVERGLEICH

		Sanierung im Bestand Var A		Abbruch und Neubau Var B	Abbruch und Neubau mit GU Var C
KGR		Kosten laut Vorlage 2023	Kostenstand aktuell incl. Prognose	Kostenschätzung Neubau lt. Architekturbüro incl. Prognose	Kostenschätzung Neubau lt. Architekturbüro + 5% GU Zuschl. incl. Prognose
100		0,00	0,00		
200		320.940,00	346.143,89	245.940,00	258.237,00
300		8.540.053,31	9.766.947,04	9.460.311,33	9.933.326,90
400		3.535.436,77	3.607.635,38	3.577.062,77	3.755.915,91
500		966.792,94	2.273.985,88	2.278.150,88	2.392.058,42
600		527.910,22	527.910,22	527.910,22	554.305,73
700		2.564.493,65	2.844.781,03	3.813.281,52	3.813.281,52
Aufrund.		44.373,12	32.596,56 gerundet	97.343,28 gerundet	92.874,52 gerundet
Summe		16.500.000,00	19.400.000,00	20.000.000,00	20.800.000,00
Zuschlag Baubeginn	4% pro Jahr	2.145.000,00	194.000,00	600.000,00	2.080.000,00
Zuschlag Risiko	10%	1.650.000,00	1.940.000,00	2.000.000,00	2.080.000,00
Gesamt		20.300.000,00	21.534.000,00	22.600.000,00	24.960.000,00
geschätzte Baubeginnverzögerung			03 Mo	09 Mo	30 Mo
Erforderliche Mehrkosten			1.234.000,00	2.300.000,00	4.660.000,00

Bilder 01



Unklare bisher nicht in Plänen verzeichnete alte Schachtanlagen und Elektrotrassen verursachten Verzögerungen und Baustillstände auf dem Baufeld; diese sind jetzt aufgeklärt – ihre zeitnahe Versetzung ist bereits angewiesen

Bilder 02



Die vorhandene statisch nicht zusätzlich belastbare Hohlbalkendecke stellt weiterhin ein erhebliches Kostenrisiko im Bauablauf dar (Neuanlegung Durchbrüche, Schächte, Bestandsrisse etc.)

Bilder 03



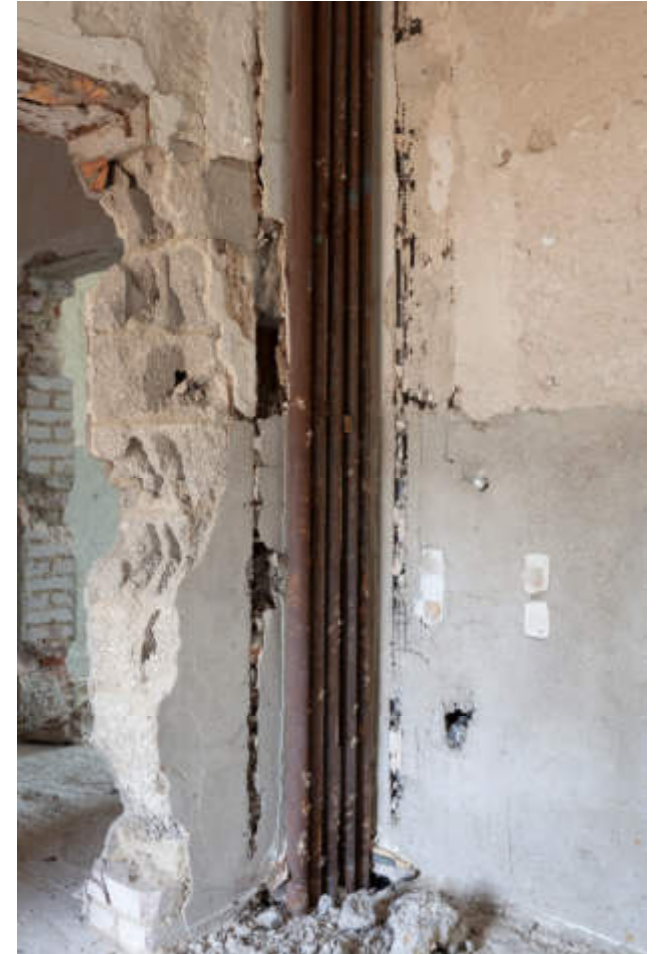
Die vorhandene statisch nicht zusätzlich belastbare Hohlbalkendecke stellt weiterhin ein erhebliches Kostenrisiko im Bauablauf dar (Neuanlegung Durchbrüche, Schächte, Bestandsrisse etc.)

Bilder 04



Durch fragile Gebäudesubstanz Materialaustausch und viele statische Verstärkungen (u.a. raumweise Einbringung Stahlträgerlage; Unterfangungen vorh. altersbedingte Setzrisse durch zusätzliche Stahlträger) notwendig – langfristig schränken diese eine Gebäuderestnutzungsdauer ein, weitere zusätzliche Gebäudesetzungen können als Risiko im Altbaubestand nicht ausgeschlossen werden

Bilder 05



Die am Limit druckbelastbaren Innenwände stellen weiterhin ein erhebliches Kostenrisiko dar; aus statischen Gründen mussten teilweise Rest-Bestandleitungen im Gebäude verbleiben – diese bilden planerische „Sperrbereiche“ und schränken jetzt und zukünftig eine Flexibilität ein

Bilder 06



Die am Limit druckbelastbaren Innenwände stellen weiterhin ein erhebliches Kostenrisiko dar, sie sind von vorhandenen Schlitz- und Öffnungen durchzogen -deutlich mehr Schadstoffe im Rückbau erkannt als die Beprobungen haben vermuten lassen, dadurch mehr Rückbau und Nicht-Weiterverwendbarkeit von ursprünglicher Bestandssubstanz

Bilder 07



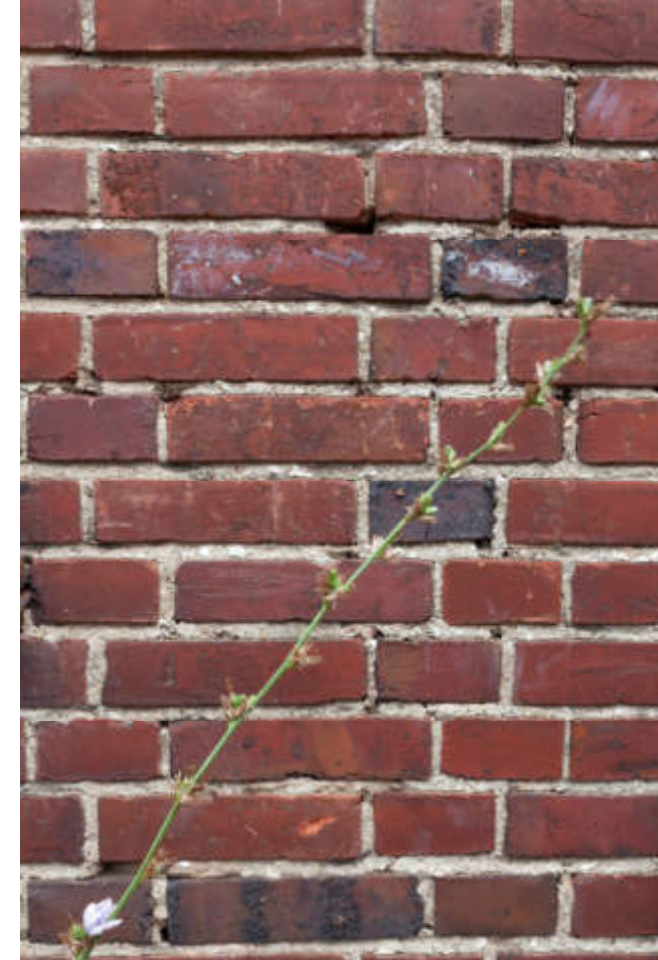
Die am Limit druckbelastbaren Innenwände stellen weiterhin ein erhebliches Kostenrisiko dar, sie sind von vielen vorhandenen Schlitz- und Öffnungen durchzogen

Bilder 08



Unklare bisher nicht in Plänen verzeichnete enthaltene statische Begebenheiten (zusätzlicher Kriechkeller, unterschiedliche Fundamenttiefen etc.) verursachen Verzögerungen und Baustillstände auf dem Baufeld und bedingen Abfangungen, Abstützungen und statische Neuberechnungen

Bilder 09



Vollflächige kostenintensive Fugensanierung des Klinkers notwendig, Nachbefestigung loser Klinker, die darauf stehenden Fenster müssen statisch ertüchtigt werden ; Austausch nicht ausgeschlossen



LEGENDE	Dachfläche Photovoltaik / Gründach befestigte Fläche Grünfläche Spielgeräte Sand Bäume vorhanden
---------	--

ANMERKUNGEN	OKFF EG ±0.00 = 62.92 ü. NNH. Maßangaben für Brüstungshöhen im Grundriss gelten von OKFF (=Oberkante Fertigfußboden) bis Oberkante Rohbrüstung. Maßangaben für Türhöhen im Grundriss gelten von OKFF bis Unterkannte Rohsturz. Höhe Innentüren 2.135 m von OKFF, falls nicht anders angegeben. Höhenangaben Unterzüge und Stütze gelten einschließlich Rohdecke und sind mit den Schnitten zu prüfen! Höhenangaben Abhangdecken beinhalten Konstruktionshöhe, d.h. von UK Abhangdecke bis UKRD. Maßketten generell bezogen auf Rohbau bzw. Konstruktion, Maße zum Fassadenaufbau (z.B. WDVS) sind kursiv dargestellt. Maßangaben von Schlitzen und Durchbrüchen im Grundriss gelten ab OKFF und sind mit den Plänen der Fachplaner zu überprüfen.	PROJEKTLEITER	W. Rumpf
		BEARBEITET	Lab
		GEZEICHNET	Lab / ISc
		PLANABGABE	501

PLANINDEX	Änderung / Ergänzung	Bearbeiter
Index Datum	Erstellung der Werkplanung	Lab / ISc
00 15.04.2024	Anpassung PV-Module	ISc
01 24.09.2024	Ergänzung Fettabscheider / Hebeanlage	KMu
02 19.12.2024		

	BAUHERR Stadt Leverkusen - Gebäudewirtschaft Hauptstraße 101 51373 Leverkusen	
--	--	--

Leverkusen Opladen, GGs Dependance Bestandssanierung und Erweiterung

Kita
Sportplatz
Teil 22
Teil 112
Hof

PROJEKT-NR.
2020.22

Planungsstand
15.04.2024

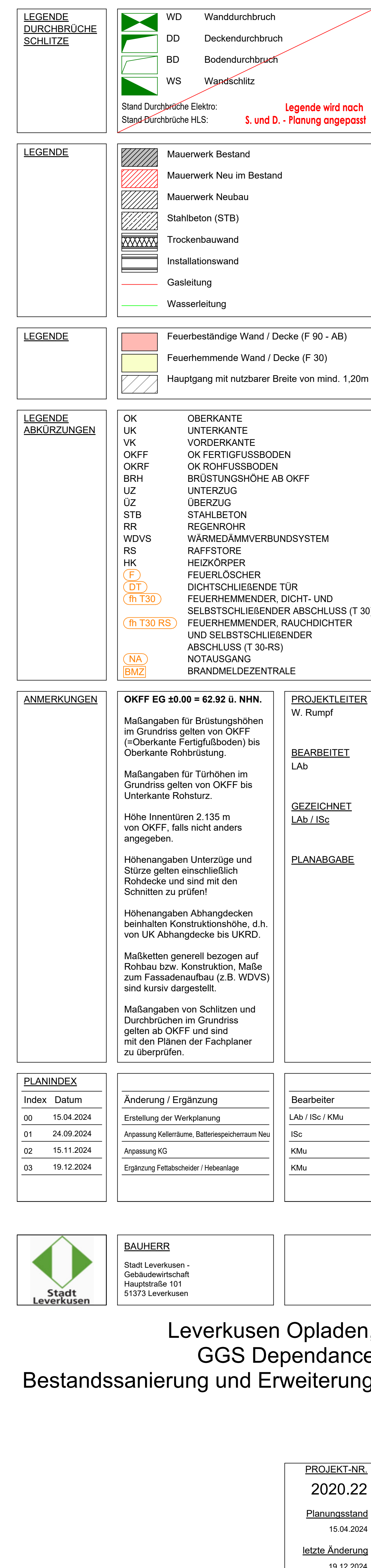
letzte Änderung
19.12.2024

Bestandssanierung:
Hans-Schlehn-Straße 6, 51373 Leverkusen

WERKPLANUNG

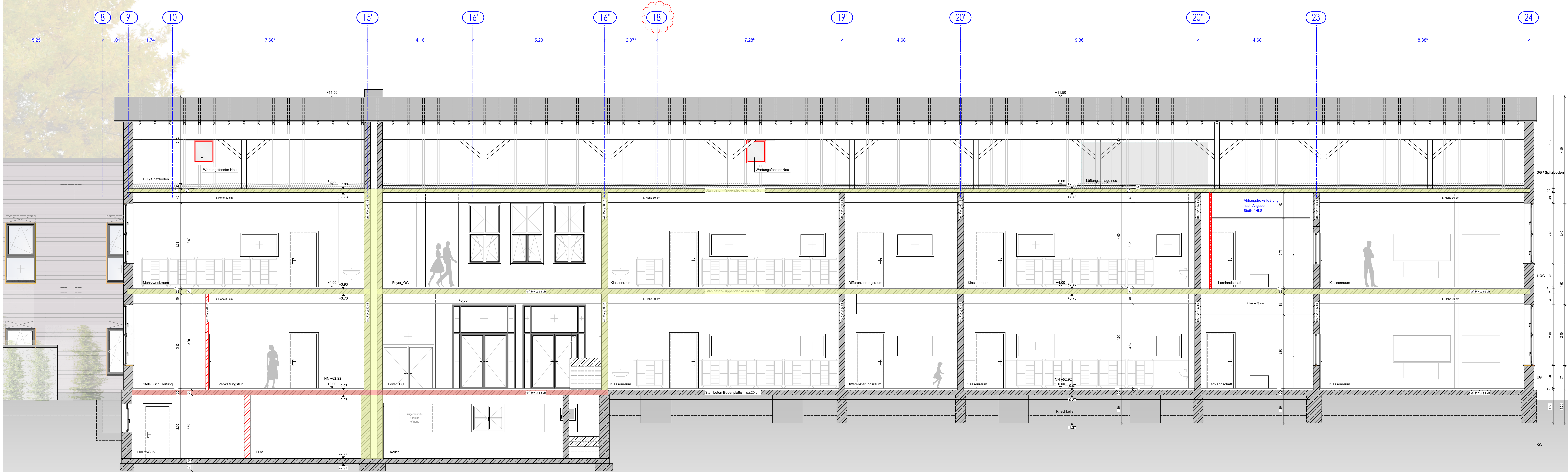
Lageplan

	PLAN-NR. 5.01 - 02	MASSTAB M 1: 150
	ARCHITEKT RUMPF architekten + ingenieure Rumpfweg 97 50629 Antweiler eMail info@architekten-rumpf.de Internet www.architekten-rumpf.de	

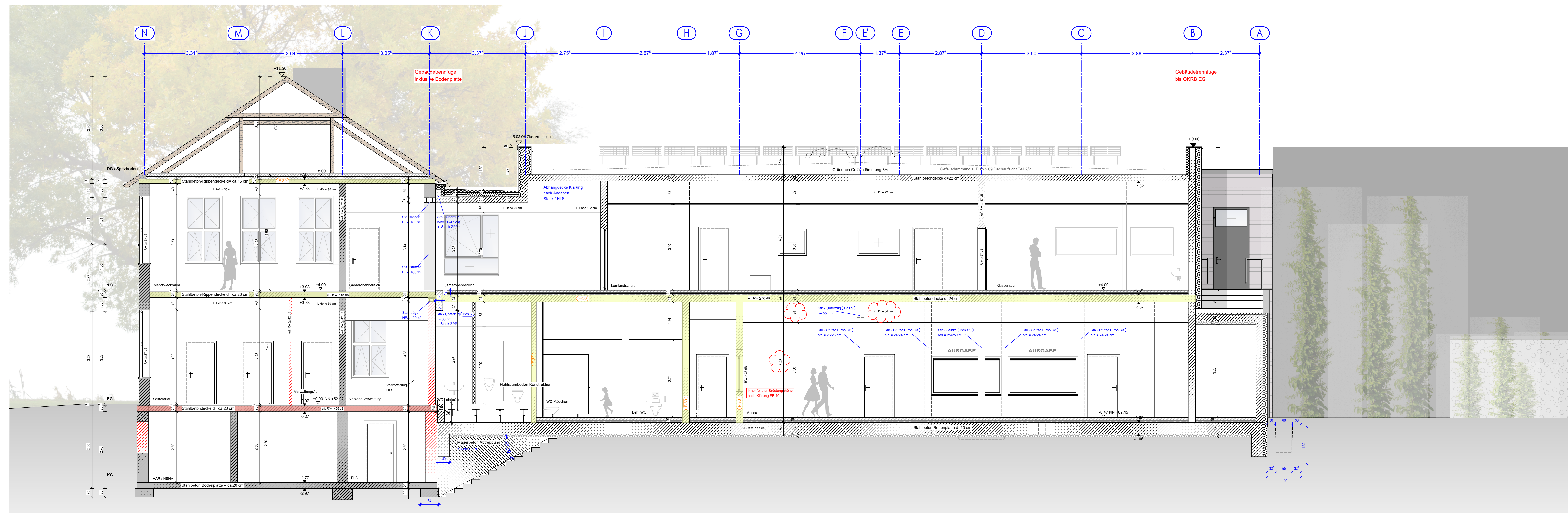


PLAN-NR.	MASSTAB
5.30 - 03	M 1:50

1500 / 1840 (2.02x) 8.00x



Schnitt B-B



Schnitt D-D

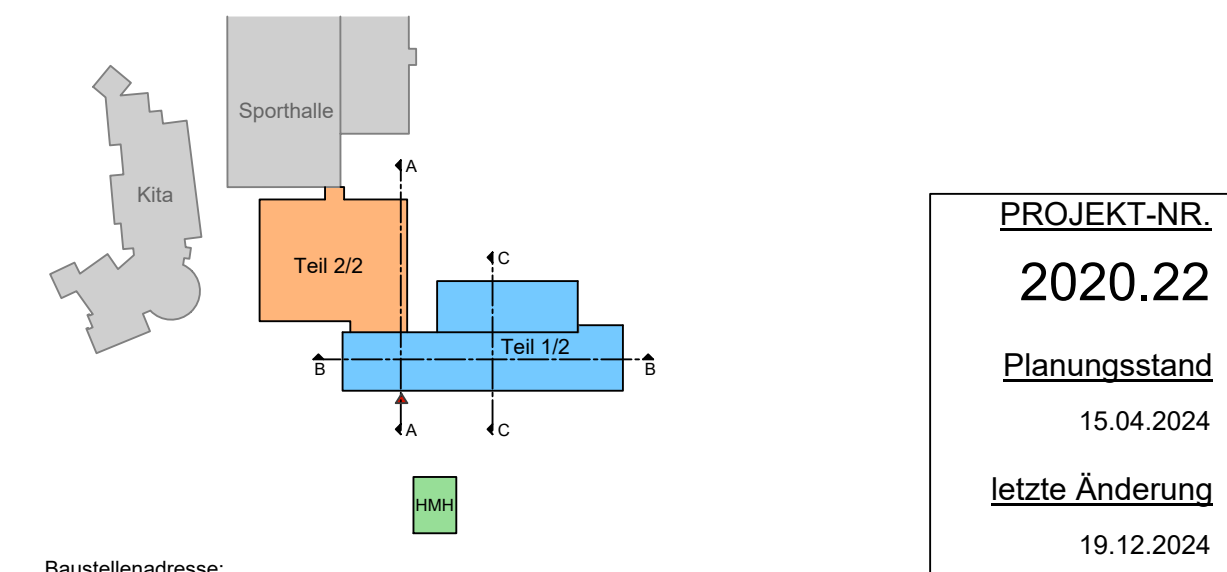
LEGENDE DURCHBRÜCHE SCHLITZE	WD Wanddurchbruch DD Deckendurchbruch BD Bodendurchbruch WS Wandschlitz
-------------------------------------	---

ANMERKUNGEN	OKFF EG 00.00 = 62.92 Ü. NHN. Maßangaben für Brüstungshöhen im Grundriss gelten von OKFF (=Oberkante Fertigfußboden) bis Oberkante Rohbrüstung. Maßangaben für Türhöhen im Grundriss gelten von OKFF bis Unterkannte Rohsturz. Höhe Innentüren 2.135 m von OKFF, falls nicht anders angegeben. Höhenangaben Unterzüge und Stürze gelten einschließlich Rohdecke und sind mit den Schnitten zu prüfen! Höhenangaben Abhangdecken beinhalten Konstruktionshöhe, d.h. von UK Abhangdecke bis UKRD. Maßketten generell bezogen auf Rohbau bzw. Konstruktion, Maße zum Fassadenaufbau (z.B. WDVVS) sind kursiv dargestellt. Maßangaben von Schlitzen und Durchbrüchen im Grundriss gelten ab OKFF und sind mit den Plänen der Fachplaner zu überprüfen.	PROJEKTLEITER W. Rumpf
	BEARBEITET LAB	
	GEZEICHNET LAB / ISC	
	PLANABGABE 511	

PLANINDEX	Änderung / Ergänzung	Bearbeiter
Index Datum		
00 15.04.2024	Erstellung der Werkplanung	ISC
01 24.09.2024	Änderung BRH Innenfenster, diverse Änderungen	ISC
02 19.12.2024	Ergänzungen Maße	KMu

	BAUHERR Stadt Leverkusen - Gebäudewirtschaft Hauptstraße 101 51373 Leverkusen	
--	--	--

Leverkusen Opladen,
GGs Dependence
Bestandssanierung und Erweiterung



PROJEKT-NR.
2020.22
Planungsstand
15.04.2024
letzte Änderung
19.12.2024

WERKPLANUNG
Schnitt B-B, D-D

	PLAN-NR. 5.11 - 02	MASSTAB M 1: 50
ARCHITEKT RUMPF architekten + ingenieure Rommweg 97 50629 Aachen Tel. 0241 32-25 23-0 Fax 0241 32-25 23 10 email info@architekten-rumpf.de internet www.architekten-rumpf.de		