

31.08.2026, 14:00 Uhr

Sondersitzung BV II

Kurzpräsentation der Fachverwaltung



Stadt Leverkusen

Sachstandsbericht und weiteres Vorgehen GGS Opladen, Hans-Schlehahn-Straße – 2026/0477

- Sachstandsbericht und weiteres Vorgehen
- Sanierung und Erweiterung Gemeinschaftsgrundschule Opladen, Hans-Schlehahn-Straße 6, Leverkusen
- Die Sanierung und Erweiterung der GGS Opladen wurde mit Baubeschluss vom 13.02.2023 (Nr. 2022/1918) beschlossen
- Nach Schadstoffsanierung und Abbruch der abgängigen Anbauten wurden am 15.06.2026 die vorbereitenden Arbeiten zum Rohbau begonnen



Sachstandsbericht und weiteres Vorgehen GGS Opladen – 2026/0477

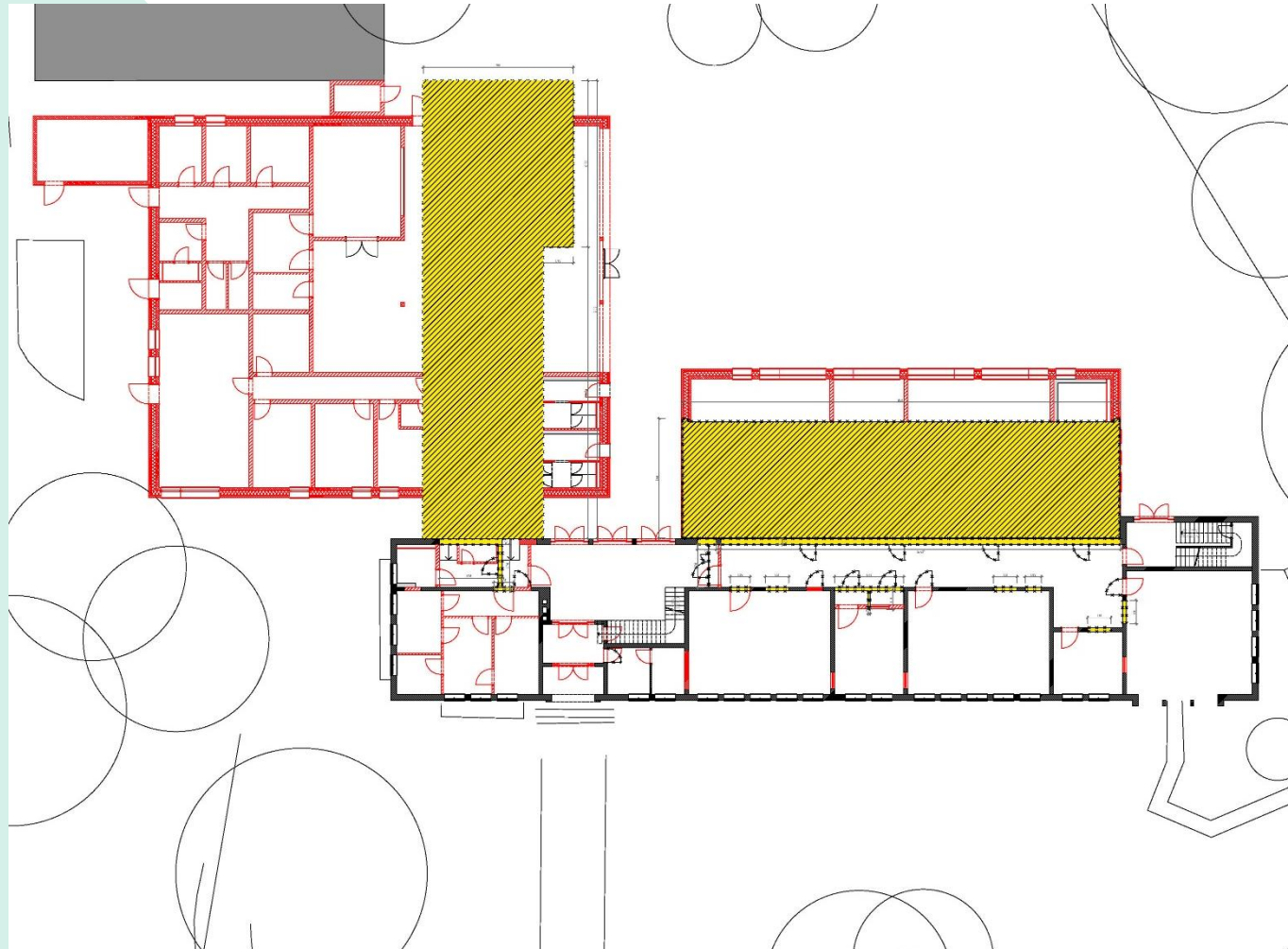
Lageplan



Sachstandsbericht und weiteres Vorgehen GGS Opladen - 2026/0477

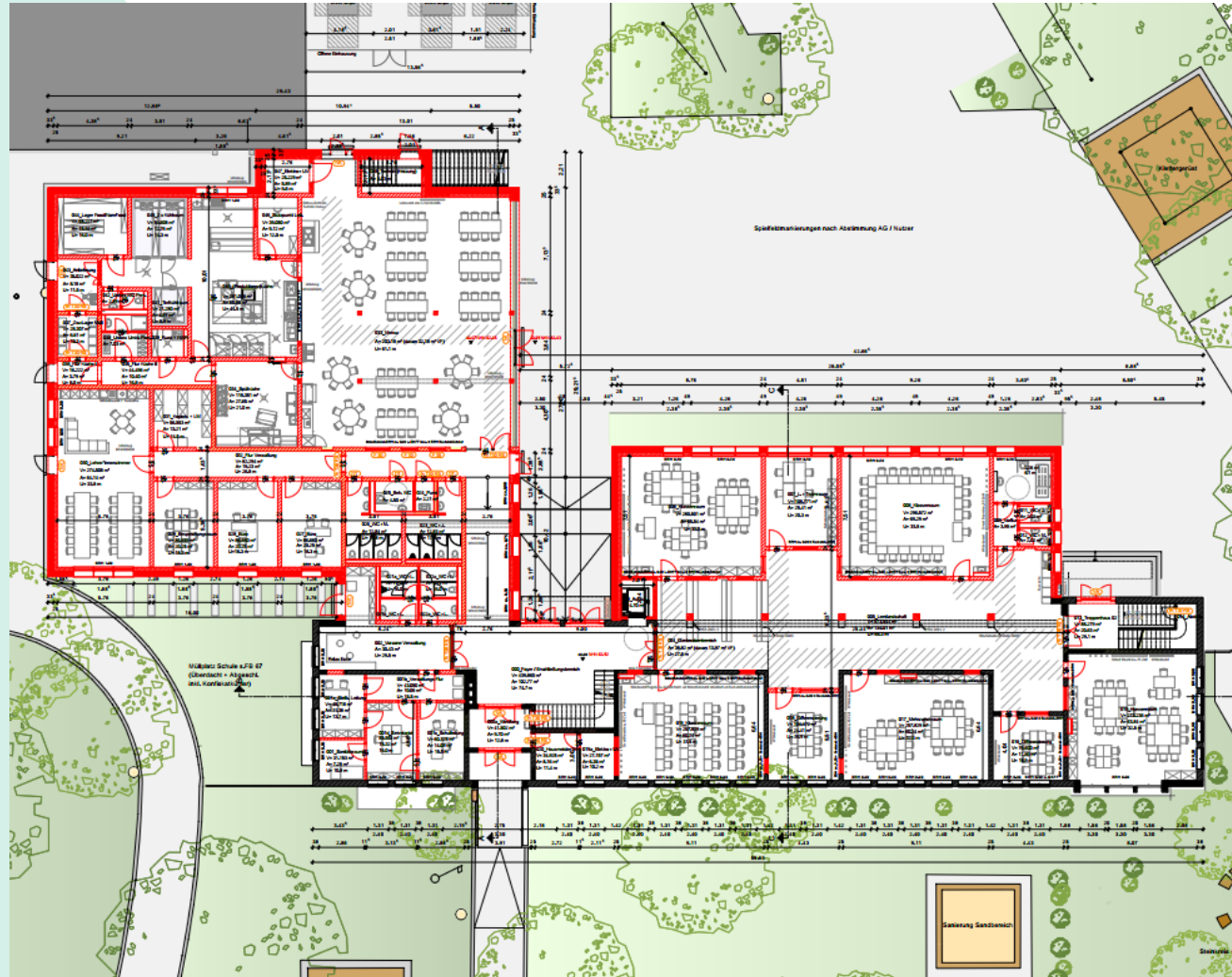
Lageplan

ABBRUCH LAUT
BAUBESCHLUSS (GELB)
NEU (ROT)



Sachstandsbericht und weiteres Vorgehen GGS Opladen – 2026/0477

Grundriss EG

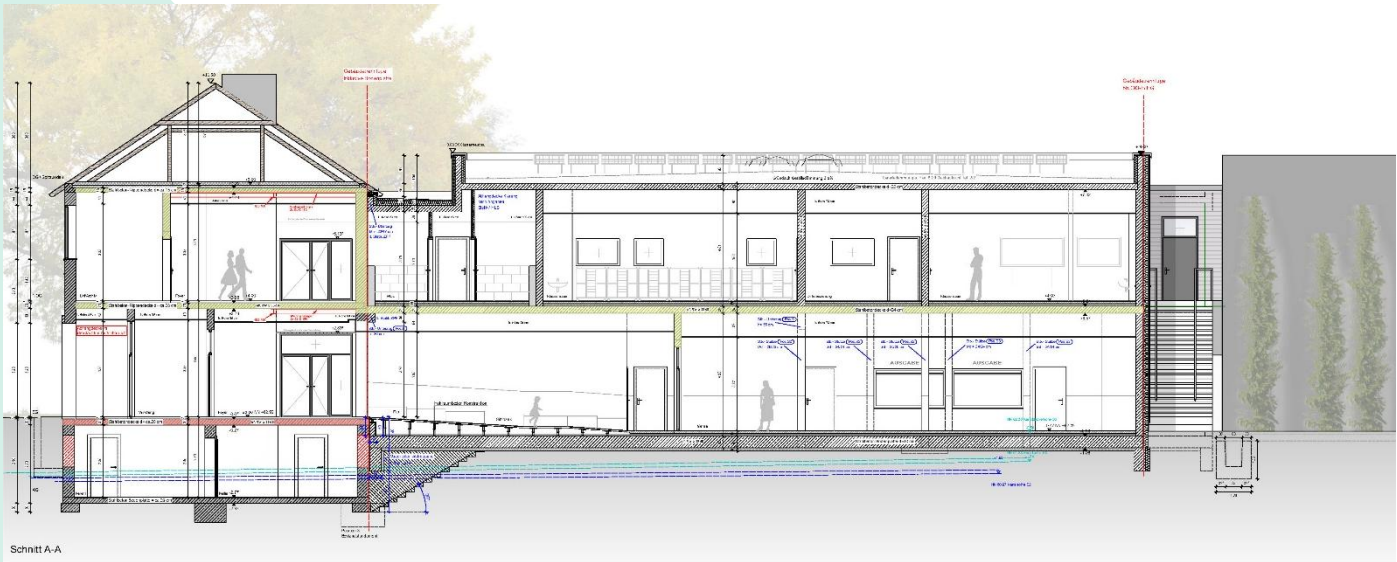


Grundriss OG



Sachstandsbericht und weiteres Vorgehen GGS Opladen - 2026/0477

Schnitt



Sachstandsbericht und weiteres Vorgehen GGS Opladen – 2026/0477

Planung

- Baustopp aufgrund der in den folgenden Bildern geschilderten Umstände notwendig, um das weitere Vorgehen zu prüfen
- Fragiler, maroder Bestand des straßenseitigen Gebäudes sowie des Hausmeisterhauses erzeugt Nachträge für Stillstandzeiten und Mehrkosten für zusätzliche Maßnahmen
 - **dies stellt eine Sanierung im Bestand als nachhaltige Lösung in Frage**



Sachstandsbericht und weiteres Vorgehen GGS Opladen – 2026/0477

Bilder Bestand

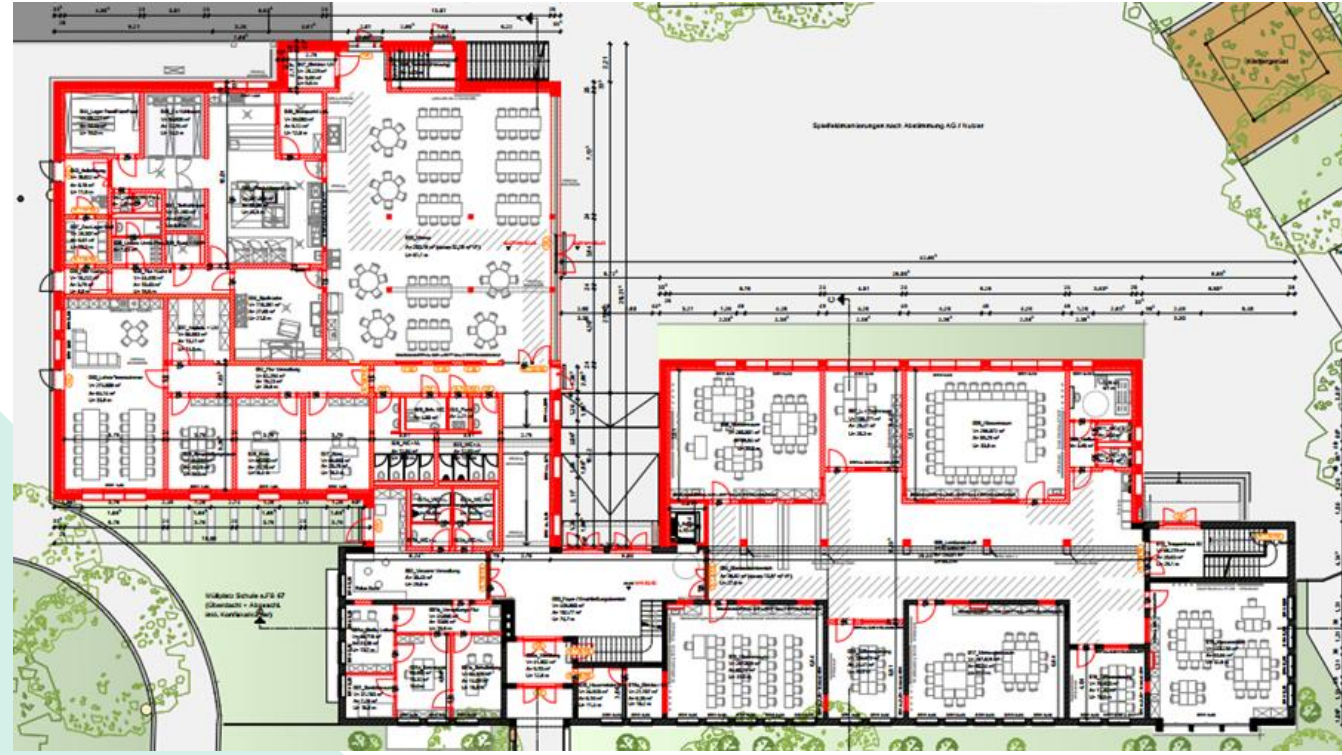


- Unklare bisher nicht in Plänen verzeichnete Schachtanlagen und Elektrotrassen verursachten Verzögerungen und Baustillstände auf dem Baufeld; diese sind jetzt aufgeklärt – ihre zeitnahe Versetzung ist bereits angewiesen



Sachstandsbericht und weiteres Vorgehen GGS Opladen - 2026/0477

Bilder Bestand



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



Sachstandsbericht und weiteres Vorgehen GGS Opladen - 2026/0477

Bilder Bestand



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



Sachstandsbericht und weiteres Vorgehen GGS Opladen – 2026/0477

Bilder Bestand



- Durch fragile Gebäudesubstanz Materialtausch 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.



Sachstandsbericht und weiteres Vorgehen GGS Opladen – 2026/0477

Bilder Bestand



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



Sachstandsbericht und weiteres Vorgehen GGS Opladen – 2026/0477

Varianten

Variante A – „weiter, wie geplant“:

- der laufende Bauprozess wird , mit Verzögerungen für die Anpassungen zum gefundenen Bestand, kurzfristig fortgesetzt, Bestand bleibt ohne Dämmung erhalten
- Aufwendige notwendige Alternativsysteme (flächendeckende raumweise Stahlunterkonstruktionen im Deckenbereich, Mauerwerksaustausch in Teilbereichen; neue Dachdeckung, Klinkersanierung, Fenster)
 - › ohne diese zusätzlichen Maßnahmen ist der Bestandsbau nicht weiter nutzbar
- aufwändige Kataster (nicht nutzbare Bereiche wegen fehlender Tragfähigkeit, alten Leitungswegen o. ä.) › deutliche Einschränkung aufgrund ihrer Vielzahl für zukünftige Veränderungen während des Gebäudelebenszyklus



Sachstandsbericht und weiteres Vorgehen GGS Opladen – 2026/0477

Varianten

Variante B – „Abbruch und Neubau wie geplant“

- Abbruch Bestand und die bisherige Planung als Neubau
- Aufbau der gleichen Gebäudestruktur mit Klinkerriemchen und Fassadendämmung für den ehemaligen Bestandsriegel > gleiche Ortswirkung mit nachhaltigem Gebäude, längerer Restnutzungsdauer und geringeren Betriebskosten
- Nutzung bestehende Planung und Ausschreibungen mit baulich sinnvollen Anpassungen: Erstellung Neubau mit Wärmedämmverbundsystem, gleiche Deckenhöhen in den Räumen, Einbau gleicher Wärmeerzeuger in allen Bereichen (Wärmepumpe mit Fußbodenheizung), Anpassung Lüftungsanlage, sommerlicher Hitzeschutz durch Verschattung etc.



Sachstandsbericht und weiteres Vorgehen GGS Opladen – 2026/0477

Varianten

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
 - › im Vergleich zur vorhandenen Planung jedoch keine erhebliche Verbesserung zu erwarten
- Optimierungen sind vor allem in der Technik sinnvoll und notwendig, was jedoch auch bei der Variante B berücksichtigt wird
- mit dem bereits beauftragten Rohbauunternehmer eine einvernehmliche Vertragsaufhebung mit zu verhandelnder Ausgleichszahlung notwendig › Risiko / Kostenunsicherheit



Sachstandsbericht und weiteres Vorgehen GGS Opladen – 2026/0477

Kostenvergleich

Variante A: 21.534.000 Mio. € (6% oberhalb der Kosten des Baubeschlusses)
inkl. Baupreisindex für eine Bauzeitenverzögerung von 3 Monaten
sowie ein Risikozuschlag von 10%
Die Umsetzung erfolgt in Einzelvergabe

Variante B: 22.600.000 Mio. € (11% oberhalb der Kosten des Baubeschlusses)
inkl. Baupreisindex für eine Bauzeitenverzögerung von 9 Monaten
sowie ein Risikozuschlag von 10%.
Die Umsetzung erfolgt in Einzelvergabe

Variante C: 24.960.000 Mio. € (23% oberhalb der Kosten den Baubeschlusses) inkl.
Baupreisindex für eine Bauzeitenverzögerung von 30 Monaten sowie ein
Risikozuschlag von 10%. Die Umsetzung erfolgt durch einen GU



Sachstandsbericht und weiteres Vorgehen GGS Opladen – 2026/0477

Termine – Fertigstellung

Variante A: Voraussichtlich März 2029

Die Verschiebung zur geplanten Fertigstellung ergibt sich aus dem verspäteten Umzug zum Auslagerungsstandort Netzestraße sowie der Ersatzvornahme des ersten Abbruchunternehmers.

- Variante B: September 2029

- Variante C: September 2031

Sofern aufgrund des Vergaberechts einer GU-Vergabe zugestimmt wird. Sämtliche Planer sind voraussichtlich EU-weit auszuschreiben.



Sachstandsbericht und weiteres Vorgehen GGS Opladen – 2026/0477

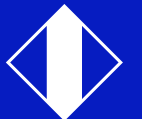
Fazit

Die Verwaltung schlägt die Umsetzung der **Variante B** vor.

- sowohl Wirtschaftlichkeit als auch Nachhaltigkeit gegeben
- 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“
- RPA (FB 14) und Fachbereich Schulen (FB 40) sowie die Schulleitung, 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 haushaltsneutral zu Verfügung gestellt



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



Sachstandsbericht und weiteres Vorgehen GGS Opladen – 2026/0477

Grundriss KG

