



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2019/3123

Der Oberbürgermeister

V/65-651-NKÜ

Dezernat/Fachbereich/AZ

29.10.19

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk III	28.11.2019	Entscheidung	öffentlich

Betreff:

GGs Morsbroicher Straße 14 - Erweiterung zur 3-Zügigkeit
- Planungsbeschluss

Beschlussentwurf:

1. Der Vorplanung des Fachbereichs Gebäudewirtschaft für die Erweiterung der GGS Morsbroicher Straße 14 zur 3-zügigen Grundschule wird zugestimmt.
2. Die prognostizierten Gesamtbaukosten für die Maßnahme betragen gemäß Kostenschätzung nach heutigem Stand 16.000.000 €, einschließlich Mehrwertsteuer.
3. Die zur Finanzierung erforderlichen Mittel werden im Finanzplan unter der Finanzstelle 65030170011095, Finanzposition 783100, bereitgestellt. Der Beschluss erfolgt vorbehaltlich der Beschlussfassung durch den Rat zum Haushalt 2020 und der Genehmigung durch die Aufsichtsbehörde.
4. Die Planung ist auf Grundlage der Vorplanung fortzuführen.

gezeichnet:
In Vertretung
Deppe

Schnellübersicht über die finanziellen bzw. bilanziellen Auswirkungen, die beabsichtigte Bürgerbeteiligung und die Nachhaltigkeit der Vorlage

Ansprechpartner/in / Fachbereich / Telefon: Nina Küpers / FB 65 / 406 - 65124

(Kurzbeschreibung der Maßnahme, Angaben zu § 82 GO NRW bzw. zur Einhaltung der für das betreffende Jahr geltenden Haushaltsverfügung.)

Planungsvorlage zum Grundsatzbeschluss, Vorlage Nr. 2018/2646: Erweiterung zur 3-Zügigkeit, Herstellung einer Schule des Gemeinsamen Lernens (Inklusion) und Ausbau der OGS einschließlich Mensa zur Bewältigung der regelmäßigen und weiterhin prognostizierten Anmeldeüberhänge an Schlebuscher Grundschulen.

A) Etatisiert unter Finanzstelle(n) / Produkt(e)/ Produktgruppe(n):

(Etatisierung im laufenden Haushalt und mittelfristiger Finanzplanung)

Finanzstelle 65030170011095

2019:	1.290.000 € Finanzposition 783100,		
2020:	800.000 € Finanzposition 783100	VE	7.500.000 €,
2021:	3.500.000 € Finanzposition 783100,		
2022:	3.000.000 € Finanzposition 783100,		
2023:	1.829.000 € Finanzposition 783100,		
2024 - 2026:	5.581.000 € Finanzposition 783100.		

B) Finanzielle Auswirkungen im Jahr der Umsetzung und in den Folgejahren:

(z. B. Anschaffungskosten/Herstellungskosten, Personalkosten, Abschreibungen, Zinsen, Sachkosten)

Mit der Fertigstellung der Maßnahme und einhergehend mit der Inbetriebnahme erfolgt die Aktivierung des Vermögensgegenstandes im Anlagevermögen der städtischen Bilanz (Aktivtausch). Die Anschaffungs- und Herstellungskosten entsprechen der Gesamtsumme von 16.000.000 €. Bei einer unterstellten Nutzungsdauer von 50 Jahren für ein Gebäude fallen jährlich Aufwendungen für Abschreibungen i. H. v. 320.000 € an, die den städtischen Haushalt belasten.

C) Veränderungen in städtischer Bilanz bzw. Ergebnisrechnung / Fertigung von Veränderungsmitteilungen:

(Veränderungsmitteilungen/Kontierungen sind erforderlich, wenn Veränderungen im Vermögen und/oder Bilanz/Ergebnispositionen eintreten/eingetreten sind oder Sonderposten gebildet werden müssen.)

Zum Zeitpunkt der Inbetriebnahme der Gebäude werden die notwendigen Veränderungsmitteilungen an den Fachbereich Finanzen übersendet.

kontierungsverantwortliche Organisationseinheit(en) und Ansprechpartner/in:

Fachbereich Gebäudewirtschaft, Abteilung 650, Frau Luchterhand-Homberger

D) Besonderheiten (ggf. unter Hinweis auf die Begründung zur Vorlage):

(z. B.: Inanspruchnahme aus Rückstellungen, Refinanzierung über Gebühren, unsichere Zuschusssituation, Genehmigung der Aufsicht, Überschreitung der Haushaltsansätze, steuerliche Auswirkungen, Anlagen im Bau, Auswirkungen auf den Gesamtabchluss.)

Eine Anlage im Bau (AiB) wurde bereits im Anlagevermögen der städt. Bilanz angelegt.

E) Beabsichtigte Bürgerbeteiligung (vgl. Vorlage Nr. 2014/0111):

Weitergehende Bürgerbeteiligung erforderlich	Stufe 1 Information	Stufe 2 Konsultation	Stufe 3 Kooperation
nein	nein	nein	nein
Beschreibung und Begründung des Verfahrens: (u.a. Art, Zeitrahmen, Zielgruppe und Kosten des Bürgerbeteiligungsverfahrens)			

F) Nachhaltigkeit der Maßnahme im Sinne des Klimaschutzes:

Klimaschutz betroffen	Nachhaltigkeit	kurz- bis mittelfristige Nachhaltigkeit	langfristige Nachhaltigkeit
ja	ja	ja	ja

Begründung:

Im Rahmen eines Grundsatzbeschlusses hat der Rat der Stadt Leverkusen am 18.02.2019 mit der Vorlage Nr. 2018/2646 beschlossen, dass die GGS Morsbroicher Straße 14 zukünftig als 3-zügige Grundschule des Gemeinsamen Lernens geführt wird und die Verwaltung beauftragt, ein entsprechendes Ausbaukonzept zu erarbeiten. Dieser vorliegende Planungsbeschluss schließt an den Grundsatzbeschluss an.

Vorgesehene Maßnahmen

Der Fachbereich Gebäudewirtschaft hat auf der Grundlage des vom Fachbereich Schulen erarbeiteten Raumprogramms eine Vorplanung erstellen lassen. Zur Umsetzung des Raumprogramms werden rund 3.250 m² Bruttogeschossfläche neu errichtet und rund 975 m² Bruttogeschossfläche teilmodernisiert bzw. umgebaut.

Die An- und Umbauplanungen sehen im Einzelnen folgende Bauabschnitte vor:

1. Bauabschnitt:

- 1.1. Freimachen des Baufeldes zur Errichtung eines zusätzlichen Klassentrakts durch notwendige Baumfällarbeiten, den Rückbau des provisorischen Containergebäudes im nördlichen Grundstücksbereich, den Rückbau des abgängigen Kellers neben der bestehenden Sporthalle, den Rückbau des Pausengangs und des Sanitärgebäudes zwischen dem vorhandenen Flachbau und der Sporthalle, das Umlegen vorhandener Grundleitungen sowie das Herrichten der provisorischen Erschließung von Flachbau und Turnhalle für die Dauer der Bauzeit des 1. Bauabschnittes.
- 1.2. Anbau eines 2-geschossigen Klassentrakts mit Lehrerarbeitsbereichen an den vorhandenen Klassentrakt „Flachbau“, einschließlich der Einrichtung provisorischer Klassenräume in den Mehrzweckräumen im 1. OG, einer provisorischen Mensa und provisorischer Flächen für die Verwaltung für die Dauer der Bauzeit des 2. Bauabschnittes.

2. Bauabschnitt:

- 2.1. Sanierung der technischen Versorgungseinrichtungen und Neustrukturierung der Räumlichkeiten im vorhandenen Klassentrakt „Flachbau“, einschließlich der Herstellung eines Flures mit Verbindung zum Neubau Klassentrakt.
- 2.2. Freimachen des Baufeldes zur Errichtung eines Neubaus für Mensa und Mehrzweckräume durch Abbruch der sanierungsbedürftigen und funktional ungenügenden Erweiterungsbauten des „Hauptgebäudes“, einschließlich notwendiger Baumfällarbeiten.
- 2.3. Neustrukturierung der Verwaltungsbereiche im bestehenden „Hauptgebäude“ und Anbau eines 2-geschossigen Mensa- und Mehrzweckgebäudes an das vorhandene „Hauptgebäude“.

3. Bauabschnitt:

- 3.1. Rückbau der provisorischen Klassen, Verwaltungsflächen und Mensa im Neubau

Klassentrakt und Herstellung der Räumlichkeiten für den Unterrichtsbetrieb.

3.2. Fertigstellung der Außenanlagen, einschließlich der Errichtung einer Stellplatzanlage im südlichen Grundstücksbereich.

Es wird angestrebt, dass während der Bauzeit ein 2-zügiger Schulbetrieb weitergeführt werden kann. Für die Dauer des Bauabschnitts 2.1 „Sanierung Flachbau“ können Unterrichts- und OGS-Betrieb jedoch ausschließlich im Obergeschoss des Neubaus Klassentrakt stattfinden, sodass in dieser Zeit keine Mehrzweck- oder Gruppenräume zur Verfügung stehen.

Städtebau

Unter Berücksichtigung der Festsetzungen im gültigen Bebauungsplan bilden Neubau- und Bestandsgebäude zusammen ein Gesamtensemble. Der zweigeschossige Klassentrakt mit zentraler Eingangshalle wird zum Bindeglied zwischen dem alten Unterrichtsgebäude und der Sporthalle. Der Anbau an das Hauptgebäude mit Mensa und Mehrzweckräumen nimmt die Flucht des alten Unterrichtsgebäudes auf und hilft so, den angrenzenden Schulhofbereich räumlich zu fassen. Der Anbau setzt sich durch eine Fuge im Obergeschoss vom bestehenden Hauptgebäude ab, wodurch gleichzeitig der neue Hauptzugang akzentuiert wird.

Gebäudestruktur und Nutzung

Die Umbau- und Neubaumaßnahmen sind so geplant, dass die Nutzung als Grundschule des Gemeinsamen Lernens im Sinne des 9. Schulrechtsänderungsgesetzes zur Umsetzung der Inklusion ermöglicht wird. Alle Hauptnutzungen in den Klassentrakten, im Hauptgebäude sowie im Anbau des Mensa- und Mehrzweckgebäudes sind barrierefrei erreichbar, es sind ausreichend Differenzierungsbereiche und barrierefreie Sanitäranlagen geplant. Bei der Planung des Neu- und Umbaus der Klassentrakte wird das Arbeiten in Lern-Clustern berücksichtigt: Im Erd- und Obergeschoss sind jeweils zwei Cluster, die i. d. R. drei Klassenräume, einen Mehrzweck- und einen Differenzierungsraum umfassen, angeordnet.

Der Hauptzugang zum Neubau Klassentrakt erfolgt mittig über eine doppelgeschossige kleine Halle, welche rückseitig an ein Vordach vor dem Hauptzugang zur Sporthalle angebunden ist. Im Erdgeschoss des Neubaus sind ausreichend große Arbeitsbereiche für alle Lehrer angeordnet.

Im bestehenden Klassentrakt werden die Erschließung optimiert, notwendige Nebenräume eingerichtet sowie eine Verbindung zum Neubau Klassentrakt hergestellt. Durch eine Teilunterkellerung des neuen Klassentraktes wird ausreichend Technikfläche vorgesehen und die Leitungsführung auf dem Grundstück vereinfacht. Im Bereich der Gebäudefuge zwischen dem bestehenden Hauptgebäude und dem Neubau Mensa- und Mehrzweckgebäude erhalten Bestand und Neubau einen zentralen Erschließungsbereich.

Eine kombinierte Treppen- und Rampenanlage ermöglicht den barrierefreien Zugang und ergänzt die Mensa um eine Außenterrasse. Die vorhandenen Verwaltungsbereiche im Bestandsgebäude werden optimiert bzw. erweitert. Im Anbau an das Hauptgebäude sind im Erdgeschoss ein ausreichend großer Speiseraum mit der dazugehörigen Küche und den notwendigen Nebenräumen angeordnet. Im Obergeschoss sind 3 Mehrzweck-

räume für Sondernutzungen im differenzierten Unterrichts- und OGS-Betrieb vorgesehen.

Die Planung ist mit dem Fachbereich Schulen sowie der Schule abgestimmt.

Konstruktion und Gestaltung

Die Neubauten werden unter Verwendung von Passivhauskomponenten geplant und in Massivbauweise errichtet. Die Flachdächer der Neubauten werden extensiv begrünt. Die Fassade stellt das verbindende Element zwischen dem Neubau Klassentrakt und dem Neubau Mensa- und Mehrzweckgebäude dar. Die beiden Baukörper erhalten eine homogene Gestaltung in Form einer Ziegelbekleidung mit Kerndämmung.

Für den sommerlichen Wärmeschutz sind außenliegende Raffstores geplant. Im Innenbereich des Neubaus Klassentrakt entstehen großzügige Blickbeziehungen durch Fensteranlagen zwischen den Klassenräumen und den Fluren bzw. Differenzierungsräumen. Ein durchlässiger Raumverbund für offene und flexible Unterrichtsformen entsteht. Die Gebäudehüllen der Bestandsgebäude bleiben von den Maßnahmen unberührt. Der Innenausbau in den Umbaubereichen wird entsprechend den Anforderungen einer Schule des gemeinsamen Lernens modernisiert.

Haustechnische Konzeption

Für den Neubau des Klassentraktes und den Anbau des Mensa- und Mehrzweckgebäudes ist eine Unterschreitung der Anforderungen aus der Energieeinsparverordnung angestrebt. Für diese Bereiche sind mechanische Lüftungsanlagen vorgesehen. Die Realisierungsmöglichkeiten von Wärmepumpen für die Beheizung und Kühlung der Neubauten sollen im weiteren Planungsprozess geprüft werden.

In den Umbaubereichen werden die haustechnischen Anlagen saniert bzw. modernisiert. Der Einbau einer energieeffizienten Gebäudeautomationsanlage wird zur Senkung des Energieverbrauchs beitragen. Bei der Planung der haustechnischen Anlagen des Neubaus Klassentrakt wird die raumübergreifende Nutzung, einschließlich der Einbeziehung von Flurflächen, in das Unterrichtsgeschehen beachtet.

Die haustechnischen Anlagen in den Neu- und Umbaubereichen werden insbesondere unter Berücksichtigung von digital unterstützten Unterrichtsformen sowie der Anforderungen an eine Schule des gemeinsamen Lernens geplant.

Außenanlagen

Die Herstellung der Außenanlagen ist entsprechend der oben beschriebenen Bauabschnitte in mehreren Teilschritten geplant. Die Gebäude erhalten umlaufend befestigte Bewegungsflächen, die teilweise als Rettungszufahrten dienen. Es ist eine befahrbare Zuwegung aus der Richtung Oulustraße geplant. Die Hauptzufahrt liegt weiterhin an der Morsbroicher Straße.

Der Spielbereich im zentralen Schulhof wird neugestaltet. Das Mensa- und Mehrzweckgebäude erhält eine Terrasse. Rückseitig vom neuen Klassentrakt sind zusätzlich zu den ausgeweiteten befestigten Flächen multifunktionale Außenräume, z. B. für ein grünes Klassenzimmer sowie eine eingefasste Spielwiese geplant. In den Vegetationsflächen sind zwei Bereiche für potenzielle Versickerungsanlagen vorgesehen. Südlich des

Flachbaus ist eine eingezäunte Stellplatzanlage geplant. Es werden ausreichend Fahrradabstellplätze eingerichtet.

Maßnahmen zur Klimaanpassung

Für alle zu rodenden Bäume werden Ersatzpflanzungen vorgenommen. Die Ausbildung von Gründächern wirkt positiv auf den Temperatenausgleich und trägt zum Regenwasserrückhalt bei. Aufgrund der Gründächer ist die Montage einer Solaranlage nicht sinnvoll. Es wird noch geprüft, ob und an welchen Stellen eine Fassadenbegrünung möglich ist.

Wenn es wirtschaftlich möglich sein sollte, werden Rigolen errichtet, die zusätzlich zur Kanalentlastung beitragen können. Um die Folgen der zusätzlichen Versiegelung abzumildern, sollen im Bereich der Stellplatzanlage und des Schulhofs teilweise wasserdurchlässige Beläge zum Einsatz kommen. Es ist beabsichtigt, den Überflutungsnachweis auf dem Gelände zu erbringen. Hierbei können z. B. tiefer liegende Sandflächen zur Entlastung beitragen.

Die Planung in Massivbauweise begünstigt die Ausbildung von ausreichend Speichermassen, die zusammen mit dem außenliegenden Sonnenschutz der sommerlichen Überhitzung der Gebäude entgegenwirken. Die mechanischen Lüftungsanlagen stellen einen optimierten Luftaustausch sicher. Bei der Planung einer Wärmepumpe soll auch die mögliche Nutzung zur sommerlichen Kühlung untersucht werden.

Baukosten

Die Gesamtbaukosten für die Baumaßnahme betragen nach heutigem Stand 16.000.000 €. Zur Finanzierung stehen auf dem Sachkonto 783100 Mittel in ausreichender Höhe zur Verfügung.

Fortführung der Planung

Für die Vergabe der weiteren Architektenleistungen wird im Anschluss an diesen Planungsbeschluss ein VgV-Verfahren durchgeführt. VgV-Verfahren für Ingenieurleistungen der Haustechnik erfolgen nach rechtlicher Erfordernis.

Terminplan

Die VgV - Verfahren sind bis Mitte 2020 abzuschließen.

Der Baubeschluss ist bis Mitte 2021 zu erwirken.

Die Baugenehmigung ist bis Mitte 2022 zu erwirken.

Die Ausführung des 1. Bauabschnitts erfolgt 2022 bis 2024. Die Bauzeit beträgt voraussichtlich 22 Monate.

Die Inbetriebnahme des Neubaus Klassentrakt erfolgt Mitte 2024.

Die Ausführung des 2. und 3. Bauabschnitts erfolgt 2024 bis 2026. Die Bauzeit beträgt voraussichtlich 26 Monate.

Die Inbetriebnahme und Einschulung des dritten Zuges erfolgt Mitte 2026.

Voraussetzung für die Realisierung dieser Termine ist, dass alle aktuell bewilligten Stellen beim Fachbereich Gebäudewirtschaft (FB 65) auch zeitnah adäquat besetzt werden können.

Planunterlagen

Die Anlagen liegen den Fraktionen, Gruppen und Einzelvertretern des Rates 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.

Anlage/n:

- Anlage 01 - Lageplan (ö)
- Anlage 02 - Schulgebäude Neubau + Bestand Grundriss EG (ö)
- Anlage 03 - Schulgebäude Neubau Grundriss OG (ö)
- Anlage 04 - Schulgebäude Neubau Ansicht Nord (ö)
- Anlage 05 - Schulgebäude Neubau Ansicht Ost (ö)
- Anlage 06 - Schulgebäude Neubau Ansicht Süd (ö)
- Anlage 07 - Schulgebäude Neubau Ansicht West (ö)
- Anlage 08 - Verwaltung-Mensa-MZR-Gebäude Grundriss EG + OG (ö)
- Anlage 09 - Verwaltung-Mensa-MZR-Gebäude Ansicht Nord (ö)
- Anlage 10 - Verwaltung-Mensa-MZR-Gebäude Ansicht West + Schnitt (ö)
- Anlage 11 - Verwaltung-Mensa-MZR-Gebäude Ansicht Ost (ö)
- Anlage 12 - Freiflächenkonzept (ö)
- Anlage 13 - Baubeschreibung (ö)
- Anlage 14 - Flächennachweis DIN 277 (ö)
- Anlage 15 - Kostenschätzung DIN 276 (nö)
- Anlage 16 - Planungs- und Bauzeiten (nö)