

## Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0461/2026  
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Ausschuss für Schule und Gebäudewirtschaft	15.07.2026	Entscheidung

### Tagesordnungspunkt

#### **Grundschule 21, Sander Straße - Änderung und Ergänzung der Leistungsphase 0**

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Die Machbarkeitsstudie „Grundschule 21 – vertiefte Untersuchung“ (Stand Mai 2026) für das Grundstück „GS21“ an der Sander Straße, die von einem Neubau einer dreizügigen Grundschule mit offener Ganztagsbetreuung und einer Dreifeld-Sporthalle mit Tribüne ausgeht, wird zur Kenntnis genommen und als fachliche Grundlage für die weitere Projektentwicklung zugrunde gelegt.
2. Auf Grundlage der aktualisierten Bedarfsanforderungen wird beschlossen, für den Standort „GS21“ die Planung einer zweizügigen Grundschule mit Erweiterungspotenzial auf „zweieinhalb“ Züge, mit einer Zweifachturnhalle weiter zu verfolgen. Die Schulbau GmbH wird beauftragt, gemeinsam mit den zuständigen Fachbereichen ein angepasstes Raumprogramm, ein Flächenkonzept sowie eine neue Grundlagenuntersuchung zu erarbeiten. Hierfür werden Haushaltsmittel in Höhe von bis zu 280.000 € brutto bereitgestellt.
3. Die Schulbau GmbH wird beauftragt, eine geologische und ingenieurtechnische Bewertung der Steinbruchkante einschließlich der Standsicherheit der vorhandenen Zaunumwehrung durchführen zu lassen und darauf aufbauend ein Maßnahmenpaket zur sofortigen und langfristigen Sicherung zur Wahrung der Eigentümerpflichten erarbeiten. Für diese Bewertungen werden Haushaltsmittel in Höhe von bis zu 100.000 € brutto bereitgestellt.
4. Zur Klärung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens am Standort „GS21“ wird auf Grundlage der Machbarkeitsstudie eine Bauvoranfrage beim Bauordnungsamt gestellt. Gegenstand sind insbesondere die bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Zulässigkeit, die städtebauliche Einordnung und Maßstäblichkeit der Kubatur sowie die sog. Nachwirkung des früheren Bestandsgebäudes. Das Ergebnis (Bescheid bzw. Stellungnahme inkl. juristischer

Bewertung) wird dem Ausschuss mit Handlungsempfehlungen vorgelegt. Hierfür werden Haushaltsmittel von bis zu 25.0000 € brutto bereitgestellt.

5. Die Ergebnisse der unter den Ziffern 2 bis 4 genannten Untersuchungen (Grundlagenuntersuchung zweizügige Schule mit Erweiterungsoption, geotechnische Bewertung mit Maßnahmenpaket, Bauvoranfrage) werden dem Ausschuss für Schule und Gebäudewirtschaft nach Vorliegen zur Kenntnis gegeben und bilden dann die Grundlage für einen anschließenden Grundsatzbeschluss über den Einstieg in die weiteren Leistungsphasen (insbesondere LP 1–3, Vergabeverfahren) und das konkrete Realisierungskonzept.

## **Kurzzusammenfassung:**

Die Machbarkeitsstudie für die GS21 als dreizügige Grundschule mit wettkampffähiger Dreifeldturnhalle wird dem Ausschuss mit dieser Vorlage als Grundlage vorgestellt. Weiterverfolgt werden soll nun abweichend eine zweizügige Grundschule mit Erweiterungsoption und Zweifeldturnhalle. Zusätzlich sollen geologische Prüfungen, eine Bauvoranfrage sowie weitere Grundlagenuntersuchungen erfolgen.

## **Auswirkungsübersicht Klimarelevanz:**

<b>keine Klimarelevanz:</b>	<b>positive Klimarelevanz:</b>	<b>negative Klimarelevanz:</b>
x (lediglich Voruntersuchungen)		

## **Finanzielle Auswirkungen:**

	<b>keine Auswirkungen:</b>	<b>Mehrerträge:</b>		<b>Mehraufwendungen:</b>	
		<b>lfd. Jahr</b>	<b>Folgejahre</b>	<b>lfd. Jahr</b>	<b>Folgejahre</b>
<b>konsumtiv:</b>					
<b>investiv:</b>	x				
<b>planmäßig:</b>	x				
<b>außerplanmäßig:</b>					

## **Sachdarstellung/Begründung:**

### **Ausgangslage**

Die Stadt Bergisch Gladbach hat einen anhaltenden Bedarf an zusätzlicher Grundschulkapazität. Vor dem Hintergrund der Schulentwicklungsplanung ist die Schaffung weiterer Grundschulplätze, insbesondere im Bereich der Innenstadt und angrenzender Stadtteile, erforderlich.

Vorgesehen ist auftragsgemäß der Neubau einer Grundschule mit offener Ganztagsbetreuung sowie einer Dreifeld-Sporthalle mit Tribüne. Das ehemalige Firmengelände „Steinhaus“ an der Sander Straße (Grundstück „GS21“) wurde hierzu in einer Machbarkeitsstudie als potenzieller Standort untersucht.

Die nunmehr vorliegende vertiefte Machbarkeitsstudie „Grundschule 21“ (Konzept 1) geht von einem Neubau einer dreizügigen Grundschule mit offener Ganztagsbetreuung und integrierter Dreifeld-Sporthalle aus und bestätigt grundsätzlich die bauliche und funktionale Realisierbarkeit des Vorhabens unter den besonderen topografischen Rahmenbedingungen des ehemaligen Steinbruchgeländes.

Zwischenzeitlich zeigt sich jedoch die Notwendigkeit der Anpassung der Bedarfsanforderungen auf eine zweizügige Grundschule mit Erweiterungspotenzial auf „zweieinhalb“ Züge.

In der Folge soll nunmehr der bisherige Stand der Machbarkeitsstudie vorgetragen werden, um in der Folge die notwendigen Anpassungen in der Folge eines geänderten Bedarfsbeschlusses vornehmen zu können.

### **Inhalt der Machbarkeitsstudie**

Die für eine dreizügige Grundschule vorliegende Machbarkeitsstudie umfasst insbesondere:

- eine städtebaulich-funktionale Anordnung mit Sockelgeschoss, zwei Lernclustern und eingetiefter Dreifeld-Sporthalle,
- ein differenziertes Raumprogramm (NUF gesamt ca. 6.870 m<sup>2</sup>) mit Lernclustern, Forum, Mensa, Verwaltung, Sporthalle und Technikflächen,
- Fachbeiträge zu Tragwerk, Bauphysik, Brandschutz, Technischer Gebäudeausrüstung und Freianlagen,
- einen Grobkostenrahmen für die Kostengruppen 300–700 mit geschätzten Gesamtkosten von rund 55,06 Mio. € brutto einschließlich 30 % Unvorhergesehenes.

Die besondere Topografie des Grundstücks (Steilhang, geologische Rinne, notwendige Hangsicherung) führt zu grundstücksbezogenen Sonderkosten von insgesamt rund 6,9 Mio. €. Diese resultieren insbesondere aus aufwändigen Hangsicherungsmaßnahmen, Spezialtiefbau sowie zusätzlichen konstruktiven Anforderungen an das Tragwerk.

Auch wenn das in der Machbarkeitsstudie zugrunde gelegte Raumprogramm von einer dreizügigen Schule ausgeht, liefern die vorliegenden Untersuchungen eine belastbare technische und wirtschaftliche Grundlage, auf deren Basis die nun angestrebte Konfiguration (zweizügige Grundschule mit Erweiterungsoption) weiterentwickelt werden kann.

### **Wirtschaftliche Betrachtung des Standortes**

Mit der Machbarkeitsstudie liegt eine qualifizierte technische und wirtschaftliche Erstbewertung des Projektes vor. Alternative Standorte bzw. Varianten (unter anderem andere Grundstücke, Erweiterung vorhandener Schulstandorte) wurden im Rahmen vorangegangener Untersuchungen betrachtet und verworfen bzw. zurückgestellt (z.B. eine Realisierung auf dem Zanders-Areal).

Im Ergebnis bietet das Grundstück „GS21“ trotz der erhöhten technischen Anforderungen ausreichende Flächen, eine gute verkehrliche Erschließbarkeit und eine städtebaulich verträgliche Einbindung.

Der im Rahmen der Machbarkeitsstudie erstellte Grobkostenrahmen ermöglicht eine erste haushaltsrechtliche Einordnung des Investitionsvolumens für eine dreizügige Konfiguration. Für die gegebenenfalls zu verfolgende zweizügige Variante mit Erweiterungsoption sind die Kosten- und Wirtschaftlichkeitsannahmen in einem nächsten Schritt zu präzisieren. Dabei ist insbesondere zu bewerten,

- in welcher Weise das Raumprogramm und die Flächenzuschnitte an die geringere Anfangszügigkeit angepasst werden können,
- wie die Option auf eine spätere Erweiterung städtebaulich, funktional und wirtschaftlich sinnvoll gesichert werden kann,

- ob und in welchem Umfang sich durch die geringere Anfangszügigkeit Kosteneffekte insbesondere in den Kostengruppen 300–500 ergeben.

Eine vertiefte Wirtschaftlichkeitsuntersuchung der Realisierungs- und Vergabemodelle (z. B. GU-Vergabe vs. Einzelgewerke) ist zum jetzigen Zeitpunkt mangels Planungstiefe noch nicht zweckmäßig. Sie soll nach Abschluss der weiteren Grundlagenuntersuchungen und – im Falle eines späteren Einstiegs in die Leistungsphasen 1–3 – auf Basis belastbarer Planungs- und Kostendaten ergänzt werden.

### **Notwendigkeit weiterer Grundlagenuntersuchungen**

Angesichts der besonderen geologischen und topografischen Rahmenbedingungen des ehemaligen Steinbruchgeländes, der erheblichen grundstücksbezogenen Sonderkosten sowie der nun angepassten schulorganisatorischen Zielsetzung ist vor einem Einstieg in die weiteren Leistungsphasen eine vertiefende Klärung der Grundlagen erforderlich.

Hierzu sind insbesondere folgende Schritte notwendig:

#### **a) Grundlagenuntersuchung zweizügige Grundschule mit Erweiterungsoption (Änderung / Ergänzung der LP0)**

Die Schulbau GmbH Bergisch Gladbach wird beauftragt, gemeinsam mit den zuständigen Fachämtern auf Basis der Machbarkeitsstudie ein angepasstes Raumprogramm und Flächenkonzept für eine zweizügige Grundschule mit Option auf spätere Erweiterung zu entwickeln. Hierbei sind insbesondere zu klären:

- Anpassung des pädagogischen und funktionalen Raumprogramms an die zweizügige Konfiguration, mit Erweiterungsoption
- Sicherung einer stimmigen städtebaulichen Einbindung und Maßstäblichkeit der Baukörperentwicklung unter Berücksichtigung der Erweiterungsoption,
- wirtschaftliche Bewertung der Varianten (z. B. bauliche Vorhaltung von Erweiterungsflächen vs. spätere Ergänzungsbauten),
- Auswirkungen auf Flächeninanspruchnahme, Erschließung, Freianlagen und Sporthallennutzung.

Die Ergebnisse werden in einer Grundlagenuntersuchung (geänderte / ergänzte LP 0) zusammengeführt, die als fachliche Basis für die spätere Planung dient.

#### **b) Geologische und ingenieurtechnische Bewertung der Steinbruchkante**

Unabhängig von der künftigen Ausprägung des Schulstandortes besteht für die Stadt als Eigentümerin des Grundstücks eine Verpflichtung zur Verkehrssicherung. Vor diesem Hintergrund ist eine vertiefte geologische und ingenieurtechnische Bewertung der Steinbruchkante einschließlich der Standsicherheit der vorhandenen Zaunumwehrung erforderlich.

Auf dieser Grundlage ist ein Maßnahmenpaket zur Sicherung (zur Wahrung der Eigentümerverspflichtung) sowie zur langfristigen Absicherung zu erarbeiten. Hierzu zählen insbesondere:

- Untersuchung der Standsicherheit und möglicher Bewegungen im Bereich der Steinbruchkante,
- Bewertung der vorhandenen Sicherungsmaßnahmen (u. a. Zaunumwehrung),

- Ableitung kurzfristig umzusetzender Sicherungsmaßnahmen zur Gefahrenabwehr,
- Konzeption einer langfristigen Hangsicherungsstrategie, die mit der beabsichtigten baulichen Nutzung abgestimmt ist.

Die Maßnahmen und die daraus resultierenden Kosten sind dem Ausschuss in einer der nächsten Sitzungen zur Entscheidung vorzulegen.

### **c) Bauvoranfrage zur Klärung der planungsrechtlichen Zulässigkeit**

Zur Absicherung des weiteren Vorgehens ist die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens am Standort „GS21“ zu klären. Auf Grundlage der vorliegenden Machbarkeitsstudie wird hierzu eine Bauvoranfrage beim Bauordnungsamt eingereicht. Gegenstand sind insbesondere:

- die grundsätzliche Klärung der bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Zulässigkeit der vorgesehenen Nutzungen,
- die Bestätigung der städtebaulichen Einordnung und Maßstäblichkeit der vorgesehenen Kubatur im Vergleich zum früheren Bestandsgebäude (Wahrung der bisherigen „Wirkung“ des Standorts),
- die Absicherung, dass die entwickelte Grundkonzeption (Nutzungen, Höhenentwicklung, Erschließung) prinzipiell genehmigungsfähig ist.
- Juristische Bewertung der sogenannten Nachwirkung nach Abbruch der bestehenden Bebauung mit Blick auf das dort geltende Baurecht.

Das Ergebnis (Bescheid bzw. schriftliche Stellungnahme der Bauaufsicht) wird dem Ausschuss zusammen mit den daraus abgeleiteten Handlungsempfehlungen in einer folgenden Sitzung zur Kenntnis gegeben.

### **Kosten und Finanzierung**

Auf Basis der vorliegenden Grobkostenannahmen und Erfahrungswerte werden für die in dieser Beschlussvorlage beschriebenen Vorbereitungsschritte in Summe rund 680.000 € brutto benötigt. Diese gliedern sich wie folgt:

- Grundlagenuntersuchung zweizügige Grundschule mit Erweiterungsoption (neue LP 0) – angepasstes Raumprogramm, Flächenkonzept und städtebauliche / wirtschaftliche Bewertung: ca. 280.000 € brutto, abgeleitet aus angenommenen 75% der zurückliegenden Leistungen als Wiederholungsleistung.
- Geologische und ingenieurtechnische Bewertung der Steinbruchkante inkl. Bewertung der vorhandenen Zaunumwehrung und Erarbeitung eines Maßnahmenpaketes zur sofortigen und langfristigen Sicherung: ca. 100.000 € brutto,
- Bauvoranfrage zur Klärung der planungsrechtlichen Zulässigkeit – Zusammenstellung der Unterlagen auf Basis der Machbarkeitsstudie, Kurzstellungen der Fachplanungen, juristische Bewertung zur Nachwirkung sowie Abstimmung mit Bauaufsicht/Stadtplanung: ca. 300.000 € brutto.

Die Mittel sind im Haushalt der Stadt Bergisch Gladbach zu veranschlagen.

Ein Kostenrahmen für die Gesamtmaßnahme (Investitionskosten Neubau Schule und Sporthalle) wird auf Basis der Ergebnisse der Grundlagenuntersuchung und einer gegebenenfalls fortgeschriebenen Kostenschätzung im Zuge der weiteren Planung zu einem

späteren Zeitpunkt aktualisiert und den politischen Gremien zur Entscheidung (Grundsatz- und Maßnahmenbeschluss) vorgelegt.

Die notwendigen Mittel in Höhe von 680.000 € werden im laufenden Haushalt über den geplanten Ansatz bei der Maßnahme „I86513013 · Grundschule 21 aus ISEP“ finanziert.

### **Zeitplan und weiteres Vorgehen**

Nach Beschlussfassung sind durch die Schulbau GmbH Bergisch Gladbach insbesondere folgende Schritte vorzubereiten und umzusetzen:

- Beauftragung und Durchführung der Grundlagenuntersuchung (Änderung / Ergänzung der LP 0) zur zweizügigen Grundschule mit Erweiterungsoption in Abstimmung mit den zuständigen Fachämtern,
- Beauftragung der geologischen und ingenieurtechnischen Untersuchungen zur Steinbruchkante und Erarbeitung eines Maßnahmenpaketes zur sofortigen und langfristigen Sicherung,
- Erarbeitung und Einreichung der Bauvoranfrage auf Basis der Machbarkeitsstudie und der ergänzenden Fachbeiträge sowie Durchführung der erforderlichen Abstimmungen mit Bauaufsicht und Stadtplanung.

Die Ergebnisse dieser Schritte (Grundlagenuntersuchung, geotechnische Bewertung mit Maßnahmenpaket, Bescheid bzw. Stellungnahme zur Bauvoranfrage) werden dem Ausschuss für Schule und Gebäudewirtschaft nach Vorliegen zur Kenntnis gegeben.

Auf dieser Grundlage soll dann ein Grundsatzbeschluss über den Einstieg in die weiteren Leistungsphasen sowie über das konkrete Realisierungskonzept herbeigeführt werden. Im Rahmen dieser Beschlussfassung wird auch ein aktualisierter Kostenrahmen für die Gesamtmaßnahme vorgelegt.

Eine LCC-Analyse (Life Cycle Cost Analysis - Lebenszykluskostenanalyse) wird für die Planung des geänderten Bedarfes für eine zweizügige Grundschule mit Zweifachhalle (mit Erweiterungsoption) erstellt und dem Ausschuss in einer weiteren Planungsphase zur Kenntnis vorgelegt.

### **Anlagen**

Anlage 1: Machbarkeitsstudie

Anlage 2: Verkehrsbetrachtung

Anlage 3: Verkehrsbetrachtung - Anlagen

Anlage 4: Geologische Stellungnahme

Anlage 5: Prognose Rahmenterminplan (für 3-Zügigkeit)