



## **Beschlussvorlage zur Herbeiführung eines Ausführungs- und Finanzierungsbeschlusses**

### **Betrifft:**

Herbeiführung eines Ausführungs- und Finanzierungsbeschlusses über das Projekt "Ersatzneubau der zweizügigen Katholischen Grundschule Rather Kreuzweg inkl. Zweifeld-Sporthalle"

### **Fachbereich:**

40 - Amt für Schule und Bildung

### **Dezernentin / Dezernent:**

Stadtdirektor Burkhard Hintzsche

### **Beratungsfolge:**

<b>Gremium</b>	<b>Sitzungsdatum</b>	<b>Beratungsqualität</b>
Bauausschuss	27.01.2026	Vorberatung
Sportausschuss	28.01.2026	Vorberatung
Haupt- und Finanzausschuss	02.02.2026	Vorberatung
Schulausschuss	03.02.2026	Vorberatung
Bezirksvertretung 6	04.02.2026	Anhörung
Rat	11.02.2026	Entscheidung

### **Beschlussdarstellung:**

#### **Der Rat der Landeshauptstadt Düsseldorf beschließt**

- 1. die Ausführung und Finanzierung des Projektes „Ersatzneubau der zweizügigen Katholischen Grundschule Rather Kreuzweg inkl. Zweifeld-Sporthalle“ mit einer Gesamtsumme von 35.430.000 EUR inkl. Ausstattung und Inventar sowie jährlichen Folgekosten in Höhe von 1.945.408,00 EUR und stimmt der Abwicklung durch die Immobilien Projekt Management Düsseldorf GmbH (IPM) zu.**

## **Beschlusslage:**

Der Rat der Landeshauptstadt Düsseldorf hat in seiner Sitzung am 08.05.2024 (s. Vorlage SCHUA/014/2024) den Bedarf für einen Ersatzneubau für die Katholische Grundschule Rather Kreuzweg, sowie den Bedarf für den Neubau einer Zweifeld-Sporthalle als Ersatz für die vorh. Einfeld-Sporthalle beschlossen. Die Verwaltung wurde ermächtigt, die Immobilien Projektmanagemnet GmbH (IPM) mit der Planung der Maßnahme zu beauftragen.

## **Sachdarstellung:**

<b>Gesamtkosten der Maßnahme</b>	<b>35.430.000 EUR</b>
----------------------------------	-----------------------

Kosten der Errichtung / IPM	34.470.444 EUR
-----------------------------	----------------

### Kosten der Landeshauptstadt Düsseldorf (Ausstattung und Inventar):

konsumtive Kosten	505.680 EUR
-------------------	-------------

+ investive Kosten	453.876 EUR
--------------------	-------------

= Gesamtkosten	959.556 EUR
----------------	-------------

Jährliche Nettofolgekosten	1.945.408 EUR
----------------------------	---------------

## **Bedarfslage**

Das Grundschulgebäude ist sanierungsbedürftig und deckt nicht den aktuellen Flächenbedarf für eine zweizügige Grundschule.

Zudem ist die derzeit angebotene OGS-Betreuung schon für den heutigen Bedarf nicht ausreichend. Ab dem Schuljahr 2026/27 wird es einen Rechtsanspruch auf einen Platz für Ganztagsbetreuung geben. Ausgehend davon, wird eine Betreuungsquote von bis zu 100% erwartet.

Die am Schulstandort vorhandene Einfeld-Sporthalle wird derzeit von der Katholischen Grundschule Rather Kreuzweg und der auf dem gleichen Grundstück angesiedelte Wilhelm-Ferdinand-Schüler-Tagesschule (GHS) genutzt. Die Sporthalle ist sanierungsbedürftig, entspricht in Ihren Abmessungen nicht der DIN 18032 und kann den aktuellen Flächenbedarf der beiden Schulen nicht abbilden.

Somit besteht neben dem Sanierungsbedarf ein zusätzlicher Flächenbedarf für die Schulnutzung, die OGS-Betreuung und den Sportunterricht.

## **Ausgangssituation**

Am Schulstandort befinden sich zwei Schulen, die Katholische Grundschule Rather Kreuzweg und die Wilhelm-Ferdinand-Schüler-Tagesschule (GHS).

Die Schulen haben jeweils einen eigenen Schulhof, der durch einen Grünzug mit Bäumen getrennt ist. Ein Sportfeld und die an das Hauptschulgebäude angrenzende Einfeld-Sporthalle werden gemeinsam genutzt.

Das Grundschulgebäude wurde 1974 aus „Variel-Raumzellen“ errichtet. Außerdem gehören zu der Grundschule ein Pavillon, welcher aufgrund statischer Mängel und Schadstoffbelastungen gesperrt ist und eine Containeranlage, in der sich zwei OGS-Räume befinden. Die Einfeld-Sporthalle stammt aus dem Jahr 1954 und ist an die Hauptschule gekoppelt.

Im Zuge der technischen Vorstudie wurden die Bauwerke auf Schadstoffe untersucht. Hierbei wurden in allen Bauwerken schadstoffhaltige Materialien festgestellt. Zu den „Variel-Raumzellen“ gibt es mehrere Forschungsvorhaben, in denen bei 50% der untersuchten Schulbauten statische relevante Mängel nachgewiesen werden konnten. Nach Gegenüberstellung der Varianten „Sanierung und Erweiterung“ und „Errichtung eines Ersatzneubaus“ für die Grundschule, stellt sich die Variante des Ersatzneubaus als sinnvoll und wirtschaftlich heraus.

Der zusätzliche Bedarf an Sportflächen sollte zunächst über den Neubau einer Einfeld-Sporthalle gedeckt werden.

Im Rahmen der qualifizierten Zukunftsbetrachtung aus dem Auftrag SCHUA/006/2024 wurde vor dem Hintergrund der mittelfristig anstehenden Sanierung der Bestandssporthalle beschlossen, die Sanierung der vorhandenen Einfeld-Sporthalle und den Neubau einer Einfeld-Sporthalle für die Grundschule dem Neubau eine Zweifeld-Sporthalle für die Nutzung beider Schulen gegenüberzustellen. Die Untersuchung hat ergeben, dass es wirtschaftlicher ist, die sanierungsbedürftige und nicht DIN konforme Einfeld-Sporthalle zurückzubauen und eine neue Sporthalle mit zwei DIN konformen Spielfeldern für die Nutzung beider Schulen zu errichten.

### **Bedarfskonkretisierung**

Der dem Bedarfsbeschluss zu Grunde gelegte Bedarf wurde im Zuge der Entwurfsplanung mit allen Planungsbeteiligten wie folgt konkretisiert:

#### **Schulbau:**

Erdgeschoss (Mensa, Foyer, Küche, Verwaltung, Lager)	1.432,00 m <sup>2</sup> BGF
1. Obergeschoss (Clusterbereich, Stunden WC's, Lehrerstation)	1.004,00 m <sup>2</sup> BGF
2. Obergeschoss (Clusterbereich, Stunden WC's, Lehrerstation)	1.004,00 m <sup>2</sup> BGF
<b>Summe</b>	<b>3.440,00 m<sup>2</sup> BGF</b>

#### **Sporthalle:**

Erdgeschoss (Sporthalle, Geräteraum, Umkleiden, Technik, Lager)	1.608,00 m <sup>2</sup> BGF
1. Obergeschoss (Umkleiden, Stunden WC's, Technik)	462,00 m <sup>2</sup> BGF
<b>Summe</b>	<b>2.070,00 m<sup>2</sup> BGF</b>

**GESAMTSUMME:** **5.510,00 m<sup>2</sup> BGF**

### **Darstellung der Maßnahme**

Zur Deckung der notwendigen Flächenbedarfe sollen zwei neue Baukörper auf dem Grundstück entstehen. Das neue Schulgebäude für die Grundschule ist auf dem hinteren Teil des Grundstückes, entlang der S-Bahnstrecke an der südlichen

Flurgrenze geplant. Nach Fertigstellung des neuen Schulgebäudes wird das alte Schulgebäude und die vorhandene Einfeld-Sporthalle zurückgebaut und an gleicher Stelle die geplante Zweifeld-Sporthalle errichtet. Die neue Zweifeldsporthalle wird neben der schulischen Nutzung ebenfalls dem Vereinssport zur Verfügung gestellt.

### **Erschließung des Grundstücks**

Die Haupteerschließung des Geländes erfolgt weiterhin über den Rather Kreuzweg. Die Zufahrts- und Stellplatzbereiche verlaufen im östlichen Plangebiet entlang der Grundstücksgrenze und werden durch Grünflächen in die Gesamtplanung eingebettet. Die nachzuweisenden 12 PKW-Stellplätze (davon 2 barrierefrei) werden entlang der Erschließungsstraße errichtet. Die Feuerwehrezufahrt erfolgt ebenfalls über den vorhandenen Zugang am Rather Kreuzweg.

Der Großteil der insg. 70 Fahrradstellplätze wird entlang der Grünfläche unter den Bestandsplatanen am Entreébereich der Sporthalle realisiert, zusätzlich werden am Haupteingang am Rather Kreuzweg, sowie am Südlichen Eingang weitere Fahrradstellplätze angeboten. Die Erschließung sieht vor, dass der fußläufige Verkehr die Fahrbahn nicht kreuzt.

### **Städtebauliche Zusammenhänge**

Die Neubauten werden so positioniert, dass jede Schule einen eigenen Schulhof erhält, und die Sporthalle in der Mitte flexibel genutzt werden kann.

Die neue Zweifeldhalle soll nach dem Rückbau des alten dreigeschossigen Grundschulgebäudes so weit wie möglich an die westliche Grundstücksgrenze gebaut werden, damit der große Baum in der Mitte des Schulhofes erhalten bleiben kann. Die Sporthalle ist als autarker Baukörper konzipiert. Die benötigten Abstandsflächen werden eingehalten.

Der Neubau des Schulgebäudes ist entlang der Bahntrasse im Süden geplant. Der eingeschossige Bereich der Mensa ist zu den Einfamilienhäusern hin ausgerichtet, der dreigeschossige Klassentrakt orientiert sich in Richtung Bunker und Bahnanlage und schirmt somit das Schulgelände schallschutzmäßig von der Trasse ab. Auch hier werden die Abstandsflächen zu den Flurstücksgrenzen eingehalten.

Hintergrund des Konzepts ist die städtebauliche Vermittlung zwischen kleinteiliger Einfamilienhausbebauung im Nordwesten und großem Bunker-Bauvolumen im Osten. Dafür wird die Dreigeschossigkeit im Klassentrakt erhalten, und der westliche Teil des Gebäudes wird eingeschossig ausgebildet. Auf diese Weise ist es möglich, den eingeschossigen Bereich als überhöhtes Geschoss für Mensa/Aula auszubilden und eine Verzahnung mit der attraktiven Grünfläche in Richtung ruhigerem Schulgarten herzustellen.

### **Konzept und Funktionszusammenhänge**

#### Kubaturen

Der Neubau der Sporthalle weist eine geringere Gesamthöhe, aber eine größere Grundfläche als die zu ersetzenden Baukörper (Schulgebäude und Sporthalle) auf. Das neue Schulgebäude entlang der Bahntrasse im Süden bildet einen

eingeschossigen Gebäudeteil in Richtung der ebenfalls eingeschossigen Einfamilienhäuser im Westen. Der Baukörper entwickelt sich Richtung Osten zu einer Höhe von 3 Geschossen. Östlich schließen sich ein Sportfeld und ein Hochbunker mit 4 Geschossen an. Der weiterhin bestehende denkmalgeschützte Altbau der Hauptschule entlang des Rather Kreuzweges ist mit ebenfalls 4 Geschossen deutlich höher als die geplanten Neubauten.

### Schule

Vom Eingang mit Windfang aus gelangt man direkt ins großzügige Haupttreppenhaus mit Aufzug.

Im Erdgeschoss befinden sich im eingeschossigen Gebäudeteil die Pausentoiletten, die Küche und die Mensa. Auf der anderen Seite des Haupteingangs ist die gesamte Verwaltung angeordnet.

Das 1. und 2. Obergeschoss sind baugleich geplant. Im Anschluss an das Treppenhaus befindet sich das Garderobencluster, bestehend aus Mehrzweckraum, Lehrerstation und Pausentoiletten. Nach Durchquerung des Garderobenraumes gelangt man in das Haupt-Cluster mit vier Klassen, vier Differenzierungsräumen und einer Lernlandschaft in der Mitte je Geschoss. Am Ende des Clusters gibt es ein zweites Treppenhaus. Das Gebäude ist nicht unterkellert.

Die Lagerräume und die Technikzentrale befinden sich zentral im Erdgeschoss. Die Gründung erfolgt über eine flächige Stahlbetonbodenplatte mit Bodenverbesserung. Die Dächer sind als extensive Gründächer mit maximaler Belegung von Photovoltaik vorgesehen.

### Sporthalle

Die Sporthalle erhält einen zentralen Eingang mit Foyer, aus dem beide Hallenteile erschlossen werden können. Angegliedert an das Foyer befinden sich im EG pro Hallenteil eine Lehrerumkleide und eine barrierefreie Umkleide, sowie die Treppe zum Obergeschoss.

Außerdem sind im Erdgeschoss die Geräteräume sowie Lager- und Technikflächen verortet. Über die Treppenhäuser mit direktem Ausgang auf den Hof erfolgt der Zugang zu den Umkleiden, die im Obergeschoss liegen. Eine Verbindung der Umkleiden im Obergeschoss ist über eine Brücke im Foyer geplant. Es ist eine Flachgründung mit Streifen im Bereich der Bäume vorgesehen. Die Dachflächen werden extensiv begrünt und mit Photovoltaik-elementen belegt.

### Fassaden

Die Sporthalle soll im Erdgeschoss eine Klinkerfassade erhalten, die farblich mit der Putzfassade der Hauptschule harmoniert. Die Aufdopplung jeder zweiten Reihe erzeugt eine Struktur, welche die Mächtigkeit der Fassade bricht. Die Halle erhält im Bereich des Luftraumes eine gedämmte Industrieverglasung, der Sozialtrakt wird im Obergeschoß einfache Klinkerfassade, passend zum Erdgeschoss, vorgesehen.

Die Fassade der Schule ist im Erdgeschoss ebenfalls mit einer aufgedoppelten Klinkerfassade in jeder zweiten Reihe geplant, und stellt so eine Verbindung zur Sporthalle her. Die Farbigkeit soll jedoch aus der rötlichen Farbfamilie entnommen werden, um so die Schulfarbe nach außen zu tragen. Die Obergeschosse erhalten Klinkerfassaden in angepasstem Farbton.

## **Außenanlagen**

Die Neugestaltung der Schulhöfe vereint Aktivität, Erholung und Sicherheit und ist gezielt auf die Bedürfnisse der Schulgemeinschaften abgestimmt. Soziale Begegnungsräume wie die Mensaterrasse und der natürliche Ruhebereich fördern

Austausch, Entspannung und bieten die Möglichkeit zum Gärtnern an den Hochbeeten.

Das Multifunktionsspielfeld dient dem Grund- und Hauptschulstandort. Die Fallschutzbereiche regen auf dem Grundschulgelände zu aktivem und kreativem Spiel und auf dem Hauptschulgelände zu Fitness und Sport an. Die topografische Rasenmodellierung neben dem Multifunktionsspielfeld schafft abwechslungsreiche Spielzonen. Eine Rollerbahn und vielseitige Spielmarkierungen vernetzen die einzelnen Bereiche und ermöglichen fließende Bewegungsabläufe. Tischtennisplatten auf beiden Schulhöfen fördern zusätzlich das gemeinsame Spielen.

Der alte Baumbestand auf dem Grundstück wird so weit wie möglich erhalten.

## **Ökologisches Konzept und Klimaschutz**

Die folgenden Aspekte wurden berücksichtigt:

- Als Qualitätsstandard wird der DGNB-Standard GOLD angestrebt.
- Die Dachflächen erhalten eine Kombination aus Photovoltaikanlagen (250 kWp) und extensiver Dachbegrünung.
- Der Wärmebedarf wird über Luft-Wasser-Wärmepumpen generiert.
- Die Lüftungsanlagen werden mit Wärmerückgewinnung ausgestattet.
- Die Beleuchtung wird ausnahmslos mit LED-Technik und Präsenzmeldern realisiert.
- Die Planung sieht einen Verzicht auf organische Dämmung (Polystyrol etc.) zu Gunsten mineralischer Dämmmaterialien vor.
- Ein möglichst niedriger Versiegelungsgrad sorgt für ein angenehmes Mikroklima und reduziert den Hitzeinseleffekt.
- Für die Realisierung des Schulgebäudes müssen 8 satzungsgeschützte Bäume gefällt werden. Diese werden durch 15 Neupflanzungen auf dem Grundstück kompensiert.

## **Barrierefreiheit**

Der Runder Tisch Bauen hat in seiner Sitzung vom 12. Mai 2025 der behindert gerechten Planung ohne weitere Anmerkungen zugestimmt.

## **Technik**

Die Stromversorgung erfolgt aus dem Versorgerstromnetz und anteilig durch die Photovoltaikanlagen mit ca. 250 kWp.

Die gesamte Wärmeversorgung des Neubaus inkl. Sporthalle erfolgt über Luft-Wasser-Wärmepumpen. Für die Beheizung der Sporthalle werden Deckenstrahlplatten geplant. Das Schulgebäude und der Sozialtrakt der Sporthalle werden mittels Fußbodenheizung erwärmt.

Für die Waschräume der Zweifeld-Sporthalle ist eine zentrale Warmwasserbereitung mit Warmwasserspeicher über die Wärmepumpe vorgesehen. Das Schulgebäude erhält eine dezentrale Warmwasserbereitung über Durchlauferhitzer.

Durch die im Außenbereich aufkommende Lärmbelästigung von der angrenzenden Bahnstrecke wird in beiden Gebäuden eine Lüftungsanlage eingebaut.

Im Schulneubau werden die Räumlichkeiten zur Bahnstrecke und die Klassenräume mechanisch be- und entlüftet. Sowohl der innenliegende Bereich im EG als auch die Lernlandschaften in den beiden Obergeschossen werden mechanisch be- und entlüftet. Die Küche/Mensa erhält eine separate Anlage. Die WC-Bereiche aller Geschosse werden über einen zentralen Dachventilator entlüftet. Die Luft strömt über entsprechende Türunterschnitte und wenn erforderlich über Nachströmelemente nach.

Die Zweifeld-Sporthalle erhält je Feld ein Zu- und Abluftgerät mit Wärmerückgewinnung.

### Gesamtkosten und Refinanzierung

Auf Grundlage der bereitgestellten Bedarfsmeldung wurde eine Entwurfsplanung entwickelt und eine Kostenberechnung erarbeitet, welche die erforderlichen Baumaßnahmen abbildet. Die dieser Vorlage zugrundeliegende Kostenberechnung beinhaltet auch die Kosten für Ausstattung und Inventar und stellt somit einen gesamtheitlichen Kostenüberblick dar, der mit 35.430.000 EUR abschließt.

<b>KG</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Kostenberechnung</b>
100	Grundstück	0 EUR
200	Vorbereitende Maßnahmen	3.011.384 EUR
300	Bauwerk – Baukonstruktionen	13.815.433 EUR
400	Bauwerk - Technische Anlagen	5.188.917 EUR
500	Außenanlagen und Freiflächen	3.628.795 EUR
600	Ausstattung und Inventar	959.556 EUR
Zwischensumme (KG 100 – 600):		26.604.085 EUR
700	Baunebenkosten	5.524.877 EUR
800	Finanzierung (bis AuF)	0 EUR
900	Baukostensteigerung (5,61%)	1.438.658 EUR
Zwischensumme (KG 100 – 900):		33.567.620 EUR
1000	Sonstige Kosten (IPM)	1.862.380 EUR
<b>Gesamtkosten (brutto)</b>		<b>35.430.000 EUR</b>

	konsumtiv (EUR)		investiv (EUR)	
	netto	brutto	netto	brutto
Baukosten	-	-	21.550.024 €	25.644.529 €
Baunebenkosten (Ing.-Leistungen etc.)	-	-	4.642.754 €	5.524.877 €
Finanzierung (bis AuF)	-	-	-	-
Baukostensteigerung	-	-	1.208.956 €	1.438.658 €

Sonstige Kosten (IPM)	-	-	1.565.025 €	1.862.380 €
Inventar	424.941 €	505.680 €	381.408 €	453.876 €
<b>Gesamtkosten</b>	<b>424.941 €</b>	<b>505.680 €</b>	<b>29.348.168 €</b>	<b>34.924.320 €</b>

Der Bedarfsbeschluss (SCHUA/014/2024) vom 08.05.2024 benennt für dieses Projekt einen Kostenansatz in Höhe von 27.620.000 €.

<b>Kostengruppe</b>	<b>Kostenrahmen</b>	<b>Kostenberechnung</b>	<b>Differenz</b>
<b>KG 100</b>	0 EUR	0 EUR	0 EUR
<b>KG 200</b>	1.680.000 EUR	3.011.384 EUR	1.331.384 EUR
<b>KG 300</b>	12.140.000 EUR	13.815.433 EUR	1.675.433 EUR
<b>KG 400</b>	4.050.000 EUR	5.188.917 EUR	1.138.917 EUR
<b>KG 500</b>	1.200.000 EUR	3.628.795 EUR	2.428.795 EUR
<b>KG 600</b>	1.190.000 EUR	959.556 EUR	-230.444 EUR
<b>Zwischensumme KG 100 bis 600</b>	20.206.000 EUR	26.604.085 EUR	6.398.085 EUR
<b>KG 700</b>	5.900.000 EUR	5.524.877 EUR	-375.123 EUR
<b>KG 800</b>	90.000 EUR	0 EUR	-90.000 EUR
<b>KG 900</b>	0 EUR	1.438.658 EUR	1.438.658 EUR
<b>KG 1000</b>	1.370.000 EUR	1.862.380 EUR	492.380 EUR
<b>Gesamtkosten</b> Ohne Ausstattung bei Kostenrahmen	<b>26.430.000 EUR</b>	-	-
<b><i>GESAMTKOSTEN</i></b>	<b><i>27.620.000 EUR</i></b>	<b><i>35.430.000 EUR</i></b>	<b><i>7.810.000 EUR</i></b>

Die Kostenabweichung in Höhe 7.810.000 € vom Kostenrahmen aus der Machbarkeitsstudie zur Kostenberechnung aus der Entwurfsplanung entspricht ca. 25% und setzt sich im Wesentlichen aus der Fortschreibung und Detaillierung der Planung unter Berücksichtigung der gültigen Baupreise zum Zeitpunkt der Kostenberechnung zusammen.

## **Finanzierung**

Für die Finanzierung der Maßnahme ist die Aufnahme externer Investitions- und/oder Liquiditätskredite mit entsprechenden Auswirkungen auf den Ergebnishaushalt erforderlich.

Die Deckung der Kosten dieser Maßnahme erfolgt aus dem Gesamthaushalt.

Der einmalige Abschreibungsaufwand für die Restwerte der Gebäude: Pavillon und Grundschulgebäude von 395.723,72 EUR wird im Jahr 2026 mit der allgemeinen Rücklage verrechnet.

### **Förderung**

Für die Baumaßnahme wird ein Antrag für das Förderprogramm „Klimafreundlicher Neubau Nichtwohngebäude“ gestellt. Aufgrund der aktuellen bundespolitischen Lage steht nicht fest, ob und in welcher Höhe ein Zuschuss gewährt werden wird.

In der weiteren Planung wird überprüft, ob Fördermittel aus dem Klimaschutzprogramm der Stadt Düsseldorf beantragt werden können.

### **Terminplan:**

Die IPM strebt eine Realisierung der Neubau-Maßnahme bis zum III.Quartal 2029 an.

Baubeginn	II. Quartal 2026
Bauzeit ca.	39 Monate
Fertigstellung	III. Quartal 2029

### **Erfüllung der Voraussetzungen des §13 KomHVO:**

BIC-Empfehlung	am:	10.09.2025
RPA Prüfung	am:	05.11.2025
Kämmerei geprüft	am:	18.12.2025
Zustimmung der Kämmerin	am:	18.12.2025

### **Anlagen:**

Anlage\_SCHUA/055/2025