



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2021/0563

Der Oberbürgermeister

V/65-651JS

Dezernat/Fachbereich/AZ

21.05.2021

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Schulausschuss	07.06.2021	Beratung	öffentlich
Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen	07.06.2021	Beratung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadt- bezirk III	17.06.2021	Beratung	öffentlich
Finanz- und Digitalisierungsaus- schuss	21.06.2021	Beratung	öffentlich
Rat der Stadt Leverkusen	28.06.2021	Entscheidung	öffentlich

**Betreff:**

Freiherr-vom-Stein-Gymnasium - Erweiterung und Umbau G9  
- Planungsbeschluss

**Beschlussentwurf:**

1. Der Vorentwurfsplanung des Architekturbüros Fischer + Fischer, Köln, zur Erweiterung und Umbau des Freiherr-vom-Stein-Gymnasiums in Schlebusch, wird zugestimmt.
2. Das Gebäude soll eine Photovoltaikanlage mit 40 kWp erhalten. Die Kosten von ca. 77.000 € sind in den Gesamtbaukosten enthalten.
3. Die für die Errichtung des Erweiterungsbaus zu fällenden Bäume sind durch Neupflanzungen im Außenbereich der Maßnahme zu ersetzen.
4. Die angesetzten Gesamtbaukosten für die Baumaßnahme betragen gemäß Kostenschätzung nach heutigem Stand 9.600.000 € einschließlich Mehrwertsteuer.
5. Die Mittel wurden im Finanzplan auf der Finanzstelle 65000170011096, Finanzposition 783100, in Höhe von bisher 8.177.053 € bereitgestellt. Die zusätzlich benötigten Mittel in Höhe von 1.422.947 € werden mit dem Haushalt 2023 zur Verfügung gestellt.
6. Die Entwurfsplanung ist auf Grundlage der Vorentwurfsplanung fortzuführen.

gezeichnet:

Richrath

In Vertretung  
Märtens

In Vertretung  
Adomat

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:                    €  
Fördermittel beantragt:  Nein  Ja                    %  
Name Förderprogramm:  
Ratsbeschluss vom                    zur Vorlage Nr.  
Beantragte Förderhöhe:                    €

**Ja – investiv**

Finanzstelle/n: 65000170011096 Finanzposition/en: 783 100  
Auszahlungen für die Maßnahme: 9.600.000 €  
Fördermittel beantragt:  Nein  Ja                    %  
Name Förderprogramm: G9 Belastungsausgleich des Landes NRW  
zusätzlich sollen Bundesmittel über das BEG NWG beantragt werden.  
Ratsbeschluss vom                    zur Vorlage Nr.  
Beantragte Förderhöhe:                    €

#### Maßnahme ist im Haushalt ausreichend veranschlagt

- Ansätze sind ausreichend  
 Deckung erfolgt aus Produkt/Finanzstelle  
in Höhe von                    €  
 Mittel in Höhe von **1.422.947 €** müssen für das Haushaltsjahr 2023 **zusätzlich** zur Verfügung gestellt werden.

Hierdurch wird es zu einer weiteren Überschreitung des sogenannten Kreditdeckels und somit zu einer Nettoneuverschuldung kommen, wenn nicht entsprechende Kompensationen im Investitionshaushalt erfolgen.

Gemäß dem vorliegenden Bauzeitenplan sollen die Mittel wie folgt bereitgestellt werden:

	Euro
2021 inklusive Vorjahre	1.015.053,-
2022	300.000,-
2023	4.184.947,-
2024	4.100.000,-
Insgesamt	9.600.000,-

In 2022 müssen als Verpflichtungsermächtigung für die Jahre 2023 und 2024 jeweils 4.000.000 € zur Verfügung gestellt werden.

**Jährliche Folgeaufwendungen ab Haushaltsjahr:**

Voraussichtlich Mitte 2024.

Personal-/Sachaufwand: €

Bilanzielle Abschreibungen: Innerhalb der ersten 10 Jahre nach Inbetriebnahme beläuft sich die jährliche Abschreibung voraussichtlich auf ca. 328.000 €, danach für weitere 40 Jahre auf 158.000 €. Davon entfallen auf eigenständig zu bewertende Betriebsvorrichtungen, Wirtschaftsgüter und Außenanlagen 170.000 €. Für den Ergänzungsbau wird eine Abschreibungsdauer von 50 Jahren angenommen, damit entfällt auf diesen eine jährliche Abschreibung in Höhe von 158.000 €.

Hierunter fallen neben den üblichen bilanziellen Abschreibungen auch einmalige bzw. Sonderabschreibungen.

Aktuell nicht bezifferbar

**Jährliche Folgeerträge ( ergebniswirksam) ab Haushaltsjahr:**

Voraussichtlich Mitte 2024.

Erträge (z. B. Gebühren, Beiträge, Auflösung Sonderposten): €

Produkt: Sachkonto

Sollten Fördergelder genehmigt werden, werden diese als Sonderposten in die Bilanz eingestellt und entsprechend der Abschreibungsdauer der jeweils zugeordneten Wirtschaftsgüter jährlich ertragswirksam aufgelöst.

**Einsparungen ab Haushaltsjahr:**

Personal-/Sachaufwand: €

Produkt: Sachkonto

ggf. Hinweis Dez. II/FB 20: Achim Krings ☎ 20 12

Siehe Ausführungen unter **Maßnahme ist im Haushalt ausreichend veranschlagt**

**II) Nachhaltigkeit der Maßnahme im Sinne des Klimaschutzes:**

Klimaschutz betroffen	Nachhaltigkeit	kurz- bis mittelfristige Nachhaltigkeit	langfristige Nachhaltigkeit
<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein			

## **Begründung:**

Die vorliegende Vorentwurfsplanung dient der Umsetzung der im Beschluss zur Vorlage Nr. 2018/2415 beschriebenen Anpassung des Gebäudes des Freiherr-vom-Stein-Gymnasiums an die durch die Neuregelung der Bildungsgänge am Gymnasium (G9) veränderten Anforderungen. Dies erfolgt vor allem durch die Errichtung eines Erweiterungsbaus als freistehendes Gebäude. Zudem wird im Lehrerbereich im Erdgeschoss des Bestandsgebäudes der Sanitärbereich saniert und ein Raum darüber im Obergeschoss für den naturwissenschaftlichen Unterricht als zweiter Chemie-Übungsraum aufgewertet, um auch hier den gestiegenen Bedarf auszugleichen.

Ein Anbau an das Bestandsgebäude wurde überprüft, doch gibt dieses wenig direkte Anknüpfungspunkte, und die umliegenden Freiflächen sind für das Bauvolumen nicht ausreichend. So wurde der Bereich nördlich des Verwaltungstraktes, am Nebeneingang des Foyers, ausgewählt. Dort standen früher bereits Baracken zur Erweiterung, die Fläche ist dem Bestand gut zugeordnet und im Zwischenbereich ergibt sich durch die Fassung ein ansprechender Hofbereich. Der denkmalgeschützte Altbau bleibt so unangetastet, der Neubau wird durch innere und äußere Gestaltung Bezug dazu aufnehmen. Allerdings müssen die hier verlaufenden Abwasserkanäle umgelegt werden. Das Erweiterungsgebäude wird als Erprobungsstufenzentrum besonders auf die jungen Gymnasialtinnen und Gymnasiasten des 5. und 6. Schuljahres angepasst und diese beiden Jahrgangsstufen vollständig beherbergen. Dabei werden je 5 Klassenräume für eine Jahrgangsstufe um eine gemeinsame Lernmitte angeordnet, diese Lerncluster werden in einem zweigeschossigen Gebäudeteil gestapelt.

Jedes Cluster wird ergänzt durch mehrere Differenzierungsräume, im Erdgeschoss ist ein zusätzlicher Mehrzweckraum vorgesehen, der auch als ergänzender Klassenraum genutzt werden kann, um Bedarfsspitzen im Gebäude abzudecken. Hinzu kommt ein dem naturwissenschaftlichen Unterricht in Biologie und Physik zugeordneter Fachraum, der die Fachräume im Bestand entlastet und kurze Wege ermöglicht. Für das Team der Lehrerinnen und Lehrern wird ein Besprechungsraum mit einer kleinen Teeküche geplant, außerdem werden zwei Büros für Organisation und Beratung bereitgestellt. Alle Räume verfügen über Tageslicht, im Erdgeschoss wird dies für die Lernmitte, die im Zentrum der Unterrichtsräume nicht direkt an der Fassade liegt, mittelbar durch einen weitgehend transparenten Differenzierungsraum zum Innenhof hin und über einen aus dem Tragwerk entwickelten Lichtschacht zum Dach erreicht, der zugleich die Fläche strukturiert und in seinen Nischen besondere Lernorte anbietet. Im Obergeschoss ermöglicht ein begrünter Gebäudeeinschnitt direkten Tageslichteinfall.

Mit der starken Durchlichtung wird direkt Bezug auf ein wesentliches Merkmal des denkmalgeschützten Bestands genommen. Das Gebäude soll hocheffizient ausgelegt werden, Ziel ist es, eine Förderung aus der Förderrichtlinie „Bundesförderung für effiziente Gebäude – Nichtwohngebäude“ – BEG-NWG – als Effizienzgebäude EG 55 zu erhalten. Die notwendige Lüftungsanlage befindet sich im Untergeschoss, im Bereich der Teilunterkellerung. Die Heizwärmeversorgung erfolgt, wie für das Bestandsgebäude, über den Fernwärmeanschluss. Alle Dächer werden begrünt, auf dem oberen Dach ist zusätzlich eine Photovoltaikanlage vorgesehen. Wegen der durchgängig großen Fensteranteile in der Fassade ist eine generelle Fassadenbegrünung nicht sinnvoll, kleinere Maßnahmen, z. B. auf dem Dacheinschnitt, werden noch geprüft.

In der Außenanlage wird, neben der Wiederherstellung des umliegenden Schulhofs, durch Neupflanzungen ein Ausgleich für die auf der Nordseite notwendigen Baumfällungen geschaffen. Hierzu wird insbesondere der durch den Rückbau der alten Containeranlagen freiwerdende Grundstücksteil ökologisch aufgewertet, aber auch im Norden werden Ersatzpflanzungen erfolgen.

#### Vorgesehene Maßnahmen:

##### Container:

- Vollständiger Rückbau vor dem Baubeginn des Neubaus.
- Die derzeit dort unterrichteten 5–6 Klassen der Unterstufe werden in das Hauptgebäude verlagert.
- Ökologische Aufwertung der ehemaligen Baufläche.

##### Auslagerung:

- Zeitweise Auslagerung von Oberstufenkursen in das bestehende Containergebäude in der von Diergardt-Straße 69a. Im Obergeschoss stehen dort 6 Klassenräume mit zusätzlichen Differenzierungsräumen zur Verfügung.

##### Erweiterungsbau:

- Bereitstellung von 2 Clustern mit je 5 Klassenräumen und zentraler Lernmitte für den Erprobungsstufenunterricht, Schuljahr 5 und 6,
- zusätzlich 5 Differenzierungsräume und ein variabel einsetzbarer Klassenraum,
- ein Biologie- und Physik-Fachkunderaum samt Vorbereitungsraum,
- ein Bereich für Lehrerinnen und Lehrern und zwei Büroräume,
- notwendige Sanitäranlagen,
- technische Gebäudeausstattung:
  - o Aufzug,
  - o Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung,
  - o Heizung über den vorhandenen Fernwärmeanschluss als Fußbodenheizung,
  - o elektrische Anlage nach aktuellem Standard,
  - o Informations- und Sicherheitstechnik nach aktuellem Standard,
  - o Brandmeldeanlage über das Hauptgebäude zur Aufschaltung bei der Feuerwehr,
  - o Photovoltaikanlage auf dem höheren Dach mit 40 kWp.

##### Bestandsgebäude:

- Umbau eines kleinen Hörsaals zu einem Chemie-Übungsraum, samt neuer Laborausstattung.
- Sanierung Sanitäranlagen für Lehrerinnen und Lehrer im EG darunter.

#### Denkmalschutz

Alle Maßnahmen werden denkmalgerecht und in Absprache mit der Unteren Denkmalbehörde umgesetzt.

#### Barrierefreiheit:

Die in der Bauordnung NRW enthaltenen Regeln zur Barrierefreiheit gemäß DIN 18040 werden umgesetzt, zusätzlich werden in allen Bereichen durch akustisch dämpfende Abhangdecken die erhöhten Anforderungen der Hörsamkeit umgesetzt. Das Obergeschoss wird über einen barrierefreien Aufzug erschlossen, in beiden Geschossen gibt es zusätzlich zu den Klassenräumen Differenzierungsräume.

Baustellenandienung:

Der Betrieb der Baustelle wird überwiegend über die Zufahrt vom Karl-Carstens-Ring erfolgen, da so für den laufenden Schulbetrieb der größtmögliche Schutz erreicht wird.

Ausschreibungsverfahren:

Die Leistungen werden nach Fachlosen ausgeschrieben.

Energiekonzept/Nachhaltigkeit:

Es wird ein Effizienzgebäude mit Passivhauskomponenten umgesetzt. Neben einer optimalen Baukonstruktion wird auch eine hochwertige Gebäudetechnik eingesetzt, die durch eine PV-Anlage zur Eigenstromversorgung ergänzt wird. Zur Wärmeversorgung wird auf die vorhandene Fernwärme zurückgegriffen. Für die geplante Förderung wird ein Niedrigenergiehausstandard mit einem Energieverbrauchskennwert von weniger als 55 kWh/m<sup>2</sup> angestrebt. Ob eine weitere Unterschreitung, um das zusätzliche Förderziel von 40 kWh/m<sup>2</sup> zu erreichen, möglich und wirtschaftlich ist, wird im Zuge der Entwurfsplanung noch geprüft.

Die Dächer werden als extensive Gründächer ausgeführt und sollen auch als Bienenweide für die im vorigen Jahr mit dem NaturGut Ophoven aufgestellten Wildbienen-Nisthilfen dienen. Für die Errichtung sind bis zu zehn Baumfällungen, vor allem in der Böschung im Norden, notwendig. Die Eingriffe in den Pflanzen- und Baumbestand werden durch Ersatzpflanzungen an der alten Stelle, aber auch im Bereich der zurückgebauten Containeranlage, nach Abschluss der Baumaßnahme ausgeglichen. Bäume werden in mindestens gleicher Zahl und Qualität mit angepassten, heimischen Sorten, die vorzugsweise auch Insektennahrung bieten, neu gepflanzt. Am ehemaligen Containerstandort wird auch ein Rückhalte- und Versickerungsbereich für überschüssiges Regenwasser aus Ausnahme-Starkregenereignissen vorgesehen.

Förderungen:

Grundsätzlich wird die Maßnahme im Rahmen des G9-Lastenausgleichs des Landes Nordrhein-Westfalen gefördert. Die zusätzliche Förderung über die Richtlinie für die Bundesförderung für Effiziente Gebäude - Nichtwohngebäude (BEG-NWG) - wird geprüft.

Bauzeiten:

Die vorgelegte Planung soll nach dem Planungsbeschluss fortgesetzt und zum Entwurf weiterentwickelt werden. Dieser wird mit der darauf beruhenden Kostenberechnung dem Rat zum Ende des Jahres zum Baubeschluss vorgelegt. Danach wird die Baugenehmigung beantragt und die Ausführungsplanung erfolgen. Mit den Bauarbeiten soll 2023 begonnen werden.

Ausweichquartiere:

Um das Baufeld freizumachen, müssen die abgängigen Containeranlagen aus der Nutzung genommen und zurückgebaut werden. Zum Ausgleich der entfallenden 6 Klassenräume soll der Schule das Obergeschoss des Gebäudes von Diergardt-Straße 69a als zeitweiliges Ausweichquartier zur Verfügung gestellt werden. Dieses ist fußläufig, ca. 200 m entfernt vom Schulgebäude aus erreichbar und soll bis zur Fertigstellung des Erweiterungsgebäudes dem Oberstufenunterricht dienen. Die hierzu notwendige Genehmigung der Nutzungsänderung dieses Gebäudes, das bisher als Flüchtlingsunterkunft diente, wurde bereits beantragt.

Beteiligung der Schule:

Die Zustimmung der Schule liegt vor.

Fortführung der Planung:

Es ist beabsichtigt, die weiteren Planungsleistungen von den bereits tätigen externen Büros fortzusetzen und um die LPH 3 gemäß HOAI zu erweitern. Mit Abschluss der Entwurfsplanung werden die Ergebnisse dem Rat der Stadt Leverkusen als Baubeschluss zur Beschlussfassung vorgelegt.

Anlagen:

Die Anlagen 1–11 liegen den Fraktionen, der Gruppe und Einzelvertretern des Rates als verbindlicher Bestandteil der Vorlage im Ratsinformationssystem Session vor.

**Anlage/n:**

- 1 Lageplan 1-500
- 2 Grundriss Erdgeschoss
- 3 Grundriss Obergeschoss
- 4 Grundriss Untergeschoss
- 5 Grundriss Dachaufsicht
- 6 Ansicht Nord
- 7 Ansicht Ost
- 8 Ansicht Süd
- 9 Ansicht West
- 10 Rahmenterminplan FvS Erweiterung (nö)
- 11 Kostenschätzung (nö)