



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2022/1603

Der Oberbürgermeister

V/65-651JS

Dezernat/Fachbereich/AZ

25.08.2022

Datum

| Beratungsfolge                                   | Datum      | Zuständigkeit | Behandlung |
|--------------------------------------------------|------------|---------------|------------|
| Schulausschuss                                   | 05.09.2022 | Beratung      | öffentlich |
| Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen | 05.09.2022 | Beratung      | öffentlich |
| Bezirksvertretung für den Stadtbezirk III        | 15.09.2022 | Beratung      | öffentlich |
| Finanz- und Digitalisierungsausschuss            | 19.09.2022 | Beratung      | öffentlich |
| Rat der Stadt Leverkusen                         | 26.09.2022 | Entscheidung  | öffentlich |

**Betreff:**

Freiherr-vom-Stein-Gymnasium, Morsbroicher Straße 77, 51375 Leverkusen

- Erweiterung und Umbau G9

- Baubeschluss

**Beschlussentwurf:**

1. Der Entwurfsplanung des Architekturbüros Fischer + Fischer, Köln, zu Erweiterung und Umbau des Freiherr-vom-Stein-Gymnasiums in Schlebusch wird zugestimmt.
2. Die angesetzten Gesamtbaukosten für die Baumaßnahme betragen gemäß Kostenberechnung nach heutigem Stand 16.400.000 € einschließlich Mehrwertsteuer. Hierin sind eine Preissteigerung bis zum Beginn der Bauausführung von 18 % und ein Risikozuschlag von 20 % enthalten.
3. Derzeit stehen auf der Finanzstelle 65000170011096, Finanzposition 783100, in Höhe von 8.400.0000 € bereit. Die zusätzlich benötigten Mittel in Höhe von 8.000.000 € werden mit dem Haushalt 2024 ff. zur Verfügung gestellt. Die notwendigen Veranschlagungen erfolgen im Rahmen des derzeit laufenden Aufstellungsverfahrens des Haushalts 2023 ff.
4. Das Vorhaben ist auf Grundlage der Entwurfsplanung im vorgesehenen Zeitplan zur Genehmigung zu bringen und baulich umzusetzen.

gezeichnet:

Richrath

In Vertretung  
Adomat

In Vertretung  
Deppe  
(zugleich in Vertretung  
des Stadtkämmerers)

## 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: 783100  
Auszahlungen für die Maßnahme: 16.400.000,- €  
Fördermittel beantragt:  Nein  Ja                    %  
Name Förderprogramm:  
Ratsbeschluss vom                    zur Vorlage Nr.  
Beantragte Förderhöhe:                    €

### Maßnahme ist im Haushalt ausreichend veranschlagt

Ansätze sind ausreichend  
 Deckung erfolgt aus Produkt/Finanzstelle  
in Höhe von                    €

### Jährliche Folgeaufwendungen ab Haushaltsjahr:

Personal-/Sachaufwand:                    €  
 Bilanzielle Abschreibungen: ca. 250.000,- €  
Hierunter fallen neben den üblichen bilanziellen Abschreibungen auch einmalige bzw. Sonderabschreibungen.  
 Aktuell nicht bezifferbar

### Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam) ab Haushaltsjahr:

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

### Einsparungen ab Haushaltsjahr:

Personal-/Sachaufwand:                    €  
Produkt:                    Sachkonto

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

Die notwendigen Haushaltsanpassungen erfolgen mit der derzeit laufenden Aufstellungserfahren zum Haushalt 2023 ff. Bei einer positiven Beschlussfassung müssen entsprechende Finanzmittel zur Verfügung gestellt werden. Dies schränkt bereits jetzt zukünftige finanzielle Spielräume der Haushaltsplanung 2023 ff. ein.

Trotz der angekündigten Förderung im Rahmen der G9-Umstellung werden zukünftige Haushaltssatzungen in der Ergebnisplanung durch Positionen wie Abschreibungsaufwand u. ä. belastet. Dies betrifft den Anteil der Baukosten, die nicht gefördert werden. Die genaue Förderhöhe bzw. -quote kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht ermittelt werden.

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

| <b>Klimaschutz<br/>betroffen</b>                                     | <b>Nachhaltigkeit</b>                                                | <b>kurz- bis<br/>mittelfristige<br/>Nachhaltigkeit</b>               | <b>langfristige Nach-<br/>haltigkeit</b>                             |
|----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein |

## **Begründung:**

Die vorliegende Entwurfsplanung 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 und setzt die Vorentwurfsplanung fort, der mit dem Planungsbeschluss (siehe Vorlage Nr. 2021/0563) vom Rat der Stadt Leverkusen zugestimmt wurde.

### Planungskonzept:

Die Umsetzung der Planungsziele erfolgt vor allem durch die Errichtung eines Erweiterungsbaus als freistehendem Gebäude. Zudem wird im Lehrerbereich im Erdgeschoss des Bestandsgebäudes der Sanitärbereich renoviert und ein Raum darüber im Obergeschoss für den naturwissenschaftlichen Unterricht als zweiter Chemie-Übungsraum aufgewertet, um auch hier den vorhandenen Bedarf auszugleichen.

Der Erweiterungsbau wird nordwestlich des Verwaltungstraktes, am Nebeneingang des Foyers, errichtet. Er wird als Erprobungsstufenzentrum besonders auf die jungen Gymnasiastinnen 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 Lehrer 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, die notwendige Lüftungsanlage befindet sich im Untergeschoss, im Bereich der Teilunterkellerung. Die Heizwärmeversorgung erfolgt, wie für das Bestandsgebäude, über den Fernwärmeanschluss. Alle Dächer werden extensiv begrünt, auf dem oberen Dach ist zusätzlich eine Fotovoltaikanlage vorgesehen. Wegen der durchgängig großen Fensteranteile in der Fassade ist eine generelle Fassadenbegrünung nicht sinnvoll, kleinere Maßnahmen können z. B. auf dem Dacheinschnitt über Pflanzkübel umgesetzt werden.

Näheres hierzu und die geplanten Maßnahmen im Außenbereich erläutert der Fachbereich Stadtgrün (FB 67) in seiner Beschlussvorlage Nr. 2022/1694.

### Vorgesehene Maßnahmen:

#### Container:

- Vollständiger Rückbau vor dem Baubeginn des Neubaus.
- Die derzeit dort unterrichteten 5. bis 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 dem Gymnasium dort sechs Klassenräume mit zusätzlichen Differenzierungsräumen zur Verfügung.

#### Erweiterungsbau:

- Bereitstellung von zwei Clustern mit je fünf Klassenräumen und zentraler Lernmitte für den Erprobungsstufenunterricht, Schuljahre 5 und 6,
- zusätzlich fünf 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 Fotovoltaikanlage auf dem höheren Dach mit 40 kWp.

#### Bestandsgebäude:

- Umbau eines kleinen Hörsaals zu einem Chemie-Übungsraum samt neuer Laborausstattung.
- Renovierung Sanitär- und Garderobenanlagen für Lehrerinnen und Lehrer im EG darunter.

### Kosten

Die angesetzten Gesamtbaukosten für die Baumaßnahme betragen gemäß Kostenberechnung nach heutigem Stand 16.400.000 €, einschließlich Mehrwertsteuer. Hierin sind eine Preissteigerung bis zum Beginn der Bauausführung von 18 % und ein Risikozuschlag von 20 % enthalten.

### Ausschreibungsverfahren:

Die Leistungen werden nach Fachlosen ausgeschrieben.

### Konstruktion und Gestaltung:

Das Gebäude wird in massiver Bauweise ausgeführt, die tragenden Elemente überwiegend in Stahlbeton. Die innere Aufteilung, insbesondere im Bereich der Cluster, soll nichttragend als Leichtkonstruktion ausgeführt werden, um nachträglich Anpassungen zu ermöglichen. Die Lüftungsanlage wird in einer Teilunterkellerung auf der Westseite des Gebäudes angebracht, die ebenfalls in Stahlbeton ausgeführt wird. Dies ist flutsicher, weil dort das Gelände ca. 80 cm zur Kita abfällt und daher die vorhandene ebenerdige Einbringöffnung gesichert ist. Die Elektrotechnik ist ausfallsicher im EG angeordnet.

Die Fassaden nehmen Bezug auf die Fensterbänder des Baudenkmals. In jedem Raum werden zu öffnende Fenster vorgesehen, überwiegend ist aber Festverglasung vorgesehen. Die Raumluftqualität wird über die zentrale Lüftungsanlage gesichert. Die Bänderung der Sichtbetonstruktur des Altbaus wird durch eine Vorsatzschale gespiegelt, die den dauerhaften Schutz der Mineralwolldämmung der überwiegend ebenerdigen Fassaden sicherstellt. Die technische Erschließung erfolgt durch Schächte und innerhalb der Abhangdecke.

#### Materialien:

- Tragkonstruktion: Stahlbeton, Mauerwerk,
- nichttragende Konstruktion: Leichtmauerwerk/Trockenbau, im Cluster auch möbelartige Wandbauteile (Sitznischen mit Verglasung),
- Dachaufbau: bituminöse Abdichtung auf Gefälledämmung, extensive Begrünung, über OG Fotovoltaik, Rohrrahmentüren aus Aluminium und Glas,
- Außentüren: elektrische Glasschiebetüren, barrierefrei, Aluminium und Glas,
- o Haupteingang und Windfang:
- Fenster: Pfosten/Riegel-Konstruktion Aluminium,
- Fensteranlage Innenhof/Dachterrasse: elektr. Sonnenschutzjalousie Aluminium,
- außenliegender Sonnenschutz: Stahlzarge und Holztür mit Beschichtung,
- Innentüren: Holz/Glaskonstruktion,
- o Innentüren im Cluster:
- Innenfensteranlagen: Holz/Glaskonstruktion,
- Fußbodenbeläge: Linoleum auf Zement-Heizestrich, schwimmend,
- o Zugänge Treppenhäuser: Fliesenbelag,
- o Sanitärräume: Fliesenbelag,
- o Sauberlaufzonen: Abstreifmatte in Stahlrahmen,
- o Technikräume: Staubfester Anstrich,
- o Terrassen: Betonwerkstein,
- Decken: Akustikdecke, reversibel geschraubt, ohne Abhangdecke,
- o Technikräume
- Wandbeläge: Gipsputz mit Anstrich, flächige Bekleidung teilweise akustisch wirksam,
- Sanitärräume: Fliesen,
- Einbauten: feste Schreinereinbauten aus Holzwerkstoff (Schränke in den Klassen, Sitznischen),
- Ausstattung der Unterrichtsräume Smartboard, Whiteboard, Klassensatz Möbel, WLAN flächendeckend.

#### Bauzeiten:

Die vorgelegte Planung soll nach dem Baubeschluss fortgesetzt und zur Baugenehmigung vorgelegt werden. Danach wird die Ausführungsplanung erfolgen. Mit den Bauarbeiten soll 2023 begonnen werden:

- Geplanter Baubeschluss September 2022.
- Bauantrag/Baugenehmigung Dezember 2022 - Frühjahr 2023.
- Ausschreibungen Frühjahr - Herbst 2023.
- Freizug Schulcontainer vor den Sommerferien.
- Abbruch Schulcontainer Sommer 2023.

#### Baubeginn:

- Tiefbau Sommer 2023.

- |                         |              |
|-------------------------|--------------|
| - Hochbau               | Herbst 2023. |
| - Fertigstellung Neubau | Winter 2024. |
| - Bezug Schule          | Anfang 2025. |

#### 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. Das Baufeld selbst wird durch einen Bauzaun sicher vom Schulbetrieb getrennt.

#### 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.

#### 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. Es wird ein Niedrigstenergiehausstandard mit einem Energieverbrauchskennwert von weniger als 40 kWh/m<sup>2</sup> angestrebt.

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 Baumfällungen, vor allem in der Böschung im Norden, notwendig. Die Eingriffe in den Pflanzen- und Baumbestand werden durch Ersatzpflanzungen nach Abschluss der Baumaßnahme ausgeglichen. Am ehemaligen Containerstandort wird auch ein Rückhalte- und Versickerungsbereich für überschüssiges Regenwasser aus Ausnahme-Starkregenereignissen vorgesehen, hierzu sei auch auf die eigenständige Beschlussvorlage des Fachbereichs Stadtgrün (FB 67) verwiesen, die diese Inhalte weitergehend erläutert.

#### 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) - konnte nach der zum Anfang des Jahres grundsätzlich geänderten Förderrichtlinie nicht weiterverfolgt werden.

#### Ausweichquartiere:

Um das Baufeld freizumachen, müssen die abgängigen Containeranlagen aus der Nutzung genommen und zurückgebaut werden. Zum Ausgleich der entfallenden 6 Klassenräume wird der Schule das Obergeschoss des Gebäudes Von-Diergardt-Straße 69a als zeitweiliges Ausweichquartier weiterhin 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 liegt bereits vor.

Beteiligung der Schule:

Die Zustimmung der Schule liegt vor.

Fortführung der Planung:

Es ist beabsichtigt, die weiteren Planungsleistungen von den bereits tätigen externen Büros fortsetzen zu lassen und die Aufträge um die LPh 4–8 gemäß HOAI zu erweitern.

Anlagen:

Die Anlagen 1 bis 13 liegen den Fraktionen und Einzelvertreterinnen und Einzelvertretern des Rates als verbindlicher Bestandteil der Vorlage im Ratsinformationssystem Session vor.

**Begründung der einfachen Dringlichkeit:**

Die zur Fertigstellung der Vorlage notwendigen Abstimmungen konnten erst vor kurzem erzielt werden. Um eine zeitnahe Beschlussfassung jedoch zu erlangen, wird die Vorlage von der Verwaltung noch zum Nachtragstermin in den September-Turnus eingebracht.

**Anlage/n:**

- 01 Lageplan
- 02 Erdgeschoss
- 03 Obergeschoss
- 04 Dachaufsicht
- 05 Schnitte
- 06 Ostansicht
- 07 Südansicht
- 08 Westansicht
- 09 Nordansicht
- 10 Umbau Trakt 5 EG
- 11 Umbau Trakt 5 OG
- 12 KB DIN 276 Erprobungsstufenzentrum und Umbau G9 (nö)
- 13 Terminplan Erprobungsstufenzentrum und Umbau (nö)

**Hinweis des Fachbereichs Oberbürgermeister, Rat und Bezirke:**

Die oben aufgeführten Anlagen stehen nur in Session zur Einsichtnahme zur Verfügung und werden nicht mehr der Vorlage gedruckt.