



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2022/1799

Der Oberbürgermeister

V/65-651-As

Dezernat/Fachbereich/AZ

27.10.2022

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen	14.11.2022	Beratung	öffentlich
Schulausschuss	14.11.2022	Beratung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II	22.11.2022	Beratung	öffentlich
Finanz- und Digitalisierungsausschuss	28.11.2022	Beratung	öffentlich
Rat der Stadt Leverkusen	12.12.2022	Entscheidung	öffentlich

Betreff:

Sanierung und Erweiterung NaturGut Ophoven nach *FLUT*, Talstraße 4 in Leverkusen
- Sachstand und Beschluss über die Erweiterung

Beschlussentwurf:

1. Der Vorentwurfsplanung von rheintreu Architekten aus Köln zur Sanierung und Erweiterung des NaturGut Ophoven in Leverkusen-Opladen wird zugestimmt.
2. Die prognostizierten Gesamtbaukosten betragen gemäß Kostenschätzung laut DIN 276 nach heutigem Stand 20.000.000 €, einschließlich Mehrwertsteuer. Hierin enthalten ist eine Preissteigerung von 20 % bis zum Baubeginn und ein Risikozuschlag von 20 %. Zur Fortführung der Planung sind Planungsmittel von rund 4.000.000 € erforderlich.
3. Die zur Finanzierung erforderlichen Mittel werden im Finanzplan unter der Finanzstelle 65040170011010, Finanzposition 783100, bereitgestellt. Die Maßnahme wird im Rahmen der NRW-FLUT-Förderung mit bis zu 100 % finanziell gefördert. Zusatzbedarfe ohne Flutbezug unterliegen nicht der Förderung. Die Kostenanteile ohne Hochwasserbezug, hier schätzungsweise 20 % (rund 550.000 €) der Erweiterungen, müssen selbst finanziert werden.
4. Die Entwurfsplanung ist auf Grundlage der Vorentwurfsplanung fortzuführen.

5. Aufgrund der großen Dringlichkeit ist ein kombinierter Planungs- und Baubeschluss zu erarbeiten und zur Beschlussfassung vorzulegen.

gezeichnet:

In Vertretung

Adomat

(zugleich in Vertretung
des Oberbürgermeisters)

In Vertretung

Molitor

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: 65040170011010 Finanzposition/en: 783100
Auszahlungen für die Maßnahme: 4.000.000,- €
Fördermittel beantragt: Nein Ja %
Name Förderprogramm: Wiederaufbau NRW
Ratsbeschluss vom zur Vorlage Nr.
Beantragte Förderhöhe bisher: 9.000.000 €, die zusätzlichen Mittel i. H. v. ca.
9,0 Mio. €, resultierend aus den Flutschäden, sind dem Fördergeber nach zu melden
bzw. nachträglich zu beantragen.

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: €

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

Aktuell nicht darstellbar. Die Auszahlungen für die Planungsleistungen erfolgen aus einer investiven Finanzstelle und werden am Ende des jeweiligen Haushaltsjahres auf die entsprechende Anlage im Bau (AiB) umgebucht. Sollte kein Baubeschluss erfolgen, muss die AiB aufwandswirksam entlastet werden. Wird die Maßnahme umgesetzt, sind die Planungskosten Anschaffungs- und Herstellungskosten und werden nach Fertigstellung des Gebäudes mit den Baukosten über die Restnutzungsdauer des Gebäudes abgeschrieben.

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:

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:

Das NaturGut Ophoven wurde von der Flut am 14.07.2021 stark betroffen. Vor allem traf es die Scheune und das Ausstellungsgebäude. Hier stand das Wasser im Erdgeschoss teilweise bis zu 1,50 m hoch. Die Technik, inklusive Aufzug und Bistro wurden beschädigt. Im Keller des Verwaltungsgebäudes wurde die Generalhauptverteilung beschädigt. Die Ausräumarbeiten sind soweit abgeschlossen und das Gebäude wurde getrocknet und die Ausstellung im Obergeschoss provisorisch wieder in Betrieb genommen. Durch den hohen Zerstörungsgrad der Technik, können nicht alle Bereiche nach Trocknung wieder in Betrieb gehen, sondern müssen über Ausweichlösungen bis zur vollständigen Sanierung überbrückt werden.

Hintergrund:

Das NaturGut Ophoven ist ein außerschulischer Lernort in Leverkusen-Opladen. Gefördert von der Stadt Leverkusen und dem Förderverein NaturGut Ophoven e. V. bietet das Umweltbildungszentrum zahlreiche pädagogische Programme zum Thema Natur erleben, Energie und Umweltschutz, koordiniert Kampagnen zum Klima- und Artenschutz und steht der Leverkusener Bevölkerung als Erholungs- und Lernort zur Verfügung.

Auf einem denkmalgeschützten Gutshof, dem Gut Ophoven, inmitten eines 60 000 m² großen Natur-Erlebnisparks betreiben die Stadt Leverkusen und der Förderverein seit 1988 das Umweltzentrum bestehend aus vier Gebäudeteilen: Der Scheune, dem Ausstellungsgebäude, dem Verwaltungsgebäude und der Burg.

Projektziele:

Schnellstmögliche Sanierung und Wiederinstandsetzung des NaturGuts, unter dem Aspekt bei einer erneuten Flut möglichst massive Schäden zu verhindern. Nach ersten Überprüfungen und Erstellung der Bedarfsplanung wurde klar, dass eine 1:1 Wiederherstellung nicht möglich ist und eine Neuüberplanung des gesamten Standortes erforderlich ist, um die veraltete Technik und die Raumanforderungen auf den aktuellen Stand zu bringen.

Hierbei sollen die systemrelevanten technischen Ausstattungen aus dem Hochwassergefahrenbereich genommen werden, sodass dieser Mehrbedarf an Flächen eine Erweiterung erfordert. Die Erweiterungsbauten können nur nach Vorgabe des Denkmalplans in enger Abstimmung mit Denkmal-, Bodendenkmal- und Naturschutzbehörde entwickelt werden. Die zugehörige, erforderliche Änderung des Landschaftsschutzplans ist Bedingung für die Bebaubarkeit/Genehmigungsfähigkeit am Standort.

Fazit Mindestbedarf:

Aus den technischen Bedarfen und Anpassungen an aktuelle gesetzliche Vorgaben entsteht ein Mehrbedarf an Flächen (ca. 320 m²), der im bestehenden Gebäudeensemble bei gleichbleibender Nutzung nicht unterzubringen ist. Zum Beispiel ist der Bedarf an Technikflächen um das Fünffache gestiegen (siehe Anlage Flächenbedarfe).

Zusätzliche Bedarfe:

Hinzu kommen Mehrbedarfe der Nutzenden, die schon seit ca. 10 Jahren bestehen und mehrfach angemeldet wurden, da das NaturGut Ophoven mit seinem besonderen öffentlichen Interesse und überregionalem Bildungsauftrag größere Flächen zur Bewältigung der hohen Anfragen benötigt. Wünschenswert für das NaturGut sind zusätzliche

Bürräume, zusätzliche Ausstellungsfläche für Wechselausstellungen und größere Seminarräume, die ggf. zu einem Veranstaltungsraum gekoppelt werden können. Ein Teil der Anforderungen kann bereits durch eine Umstrukturierung des Grundrisses im Ausstellungs- und Verwaltungsbau aufgefangen werden, wobei die Neuorganisation der Fluchtwege die Hauptrolle spielen.

Bedingungen:

Neben der Herstellung der Bebauungsfähigkeit sind die Auflagen durch das Denkmalamt und Umweltamt, sowie die Anforderungen an den Hochwasserschutz zu berücksichtigen. Da Anbauten oder Erweiterungen nur im Rahmen des Denkmalplans möglich sind, kann nur im bereits 2006 vorangefragten Rahmen erweitert werden. Der Riegel im Norden, als Abschluss des Hofes, bzw. als Wiederherstellung des Hofes, deckt mit seiner bisher geplanten Fläche von ca. 180 m² nicht den Mindestbedarf (ca. 320 m²), sodass das NaturGut, um beide Gebäudeteile aus der von 2006 genehmigten Voranfrage erweitert werden soll. (Größe der geplanten Erweiterung: ca. 400 m²). Die Erweiterungsbauten könnten durch neue Materialien und Techniken als Hochwasserschutzmaßnahmen für die gesamte Hofanlage dienen.

Planung:

Die zusätzlichen Bedarfe durch Nutzende werden im Rahmen der verbleibenden Flächen und Neuorganisationen soweit wie möglich berücksichtigt, sind aber durch das gegebene Raumvolumen beschränkt (ca. 80 m²).

Nach vorliegender Konzeptplanung ist eine zusätzliche Wechselausstellung nicht realisierbar, sondern nur organisatorisch im vergrößerten Eingangsbereich unterzubringen. Die gewünschte Wechselausstellung könnte aber ggf. als Wanderausstellung organisiert werden. Des Weiteren geben die baulichen Gegebenheiten, auch mit Erweiterungen, kaum Möglichkeiten, einen Versammlungsraum von 200 m² herzustellen. Dies kann erst im weiteren Planungsverlauf geklärt werden. Die aktuell geplante zusätzliche Fläche für Nutzende von 80 m² entspricht 20 % der Erweiterung. Vorabstimmungen mit der Denkmalpflege und der Landschaftsbehörde haben bereits stattgefunden. Planungsabstimmungen zum Thema Brandschutz und Barrierefreiheit sind ebenfalls eingearbeitet.

Bei den bisherigen Planungen wurde auf Nachhaltigkeit und Vorbildcharakter Wert gelegt. Das NaturGut besteht aber aus einer überwiegend alten Baustruktur, die aus denkmalrechtlicher Sicht nicht verändert werden darf, sodass auch die neuesten Techniken, wie Luftwärmepumpen oder PV-Anlagen nur bedingt zum Einsatz kommen können und auch konventionelle technische Anlagen Berücksichtigung finden müssen.

Für die bisherige Planung wurden verschiedene Anlagenkonzepte für die technischen Anlagen entwickelt, die in der weiteren Planung noch überprüft werden müssen.

Vorgesehene Maßnahmen:

Raumbedarf (Gesamt ca. 400 m²)

- Herrichten der Ausstellungsräume ggf. mit Fläche für Wechselausstellung,
- Herrichten von drei Mehrzweckräumen/Gruppenräumen, die ggf. zusammenschließen sind,
- Anpassung der erforderlichen Flächen für Barrierefreiheit, Sanitär- und Brandschutz

nach DIN-Vorgaben,

- Herrichten von Küche und Bistro mit aktuellen Hygieneanforderungen,
- Herrichten Werkstätten und Mitarbeiterräume nach Arbeitsstättenrichtlinien,
- Herrichten neuer Technikflächen für technische Ausstattung und Leitungsführung sowie Anpassung der Brandschutzanforderungen in allen Bestandsgebäuden.

Baustandards

- Die Erweiterung soll nach den aktuellen Baustandards und GEG-Anforderungen erstellt werden sowie Vorbildfunktion für nachhaltiges Bauen sein - ggf. Zertifizierung möglich,
- Einbau einer volumenstromgeregelten Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung zur variablen und energieeffizienten Nutzung aller Bereiche,
- technische Ausstattung zur Digitalisierung aller Bereiche,
- Einbau einer Heizanlage nach neuestem Standard und wirtschaftlich, ökologischer Optimierung für den Standort mit alter und neuer Bausubstanz,
- Einbau einer PV-Anlage,
- Einbau optimierter Beleuchtung mit LED,
- Einbau von Regenwasserzisternen für die Nutzung im Außenbereich,
- Vorhaltung von Hochwasserschutzmaßnahmen, die im weiteren Planungsverlauf auf Grundlage des Entwurfes erst entwickelt werden können.

Pädagogisches Konzept

- Zur pädagogischen Arbeit am Standort gehören sowohl der Museumsbereich als auch die Ausstellung und die Außenanlagen, die mit neuen Konzepten an den heutigen Standard angepasst und flexibel gehalten werden sollen.

Inklusion

- Verbesserte Raumakustik in allen Bereichen,
- Herstellung eines barrierefreien Zugangs aller öffentlichen Bereiche.

Kosten:

Die prognostizierten Gesamtkosten gemäß Kostenschätzung laut DIN 276 betragen nach heutigem Stand 20.000.000 €, einschließlich Mehrwertsteuer. Der Anteil für die Erweiterungen beträgt dabei ca. 2,8 Mio. € und damit der 20 % Anteil zur Eigenfinanzierung rund 550.000 €.

Die zur Finanzierung erforderlichen Mittel werden im Finanzplan unter der Finanzstelle 65040170011010, Finanzposition 783100, bereitgestellt. Die Maßnahme wird im Rahmen der NRW-FLUT-Förderung für Gebäudeteile und Ersatzbauten, die durch Flut beschädigt wurden, mit bis zu 100 % finanziell gefördert. Die Förderung der zusätzlichen Kosten wird im Rahmen eines Nachtrags bei der Bewilligungsbehörde beantragt. Die Sanierungsanteile ohne Hochwasserbezug, hier schätzungsweise 20 % der Erweiterung, müssen eventuell selbst finanziert werden.

Terminplan:

Die Planung soll in 2023 fortgesetzt werden, um Ende 2023 den Planungs- und Baubeschluss erwirken zu können. Im Anschluss kann der Bauantrag erstellt und die Genehmigung beantragt werden. Die Bauarbeiten sollen im Sommer 2024 beginnen. Die Bauzeit beträgt gemäß Terminplanung ca. 22 Monate, sodass die Baumaßnahme ca. im Juni 2026 fertiggestellt sein könnte. Voraussetzung für diesen Terminplan ist die erfolgte

Teiländerung des Landschaftsplans für diesen Bereich als gesondertes Verfahren.

Fortführung der Planung:

Es ist beabsichtigt, die Architekten- und Ingenieurleistungen ab LP 3 gem. HOAI an folgende Büros zu vergeben:

Planung Architektur: rheintreue, Köln,
Planung Elektro: Elfas, Siegen,
Planung HLS: Elviso, Wetzlar.

Risikobewertung:

Zu Reduzierung von Risiken und Unsicherheiten im Projekt erfolgt eine fortlaufende Risikobetrachtung durch die Projektplanungsgruppe. Für den Umgang mit den erkannten Risiken werden Strategien entwickelt. So wurden beispielsweise verschiedene Varianten für die Wärmeerzeugung vorgeschlagen und verglichen und müssen im weiteren Verlauf auf die Umsetzbarkeit und Genehmigungsfähigkeit geprüft werden. Bauteile werden vorab auf Schadstoffe und Aufbau untersucht sowie Langzeit-/Feuchtemessungen vorgenommen, um den Sanierungsaufwand im Bestand bestimmen zu können.

Auch bei einer eingehenden Risikobetrachtung können nicht alle Risiken ausgeschlossen werden. Mehrkosten für das Projekt können beispielsweise durch auftauchende Schadstoffe entstehen oder es kann durch die Energiekrise oder Corona-bedingte Ausfälle und Lieferengpässe zu überdurchschnittlichen Preissteigerungen kommen. Im NaturGut Ophoven bestehen zusätzliche Risiken durch erforderliche Hochwassermaßnahmen, die noch nicht genau zu kalkulieren sind oder durch verschiedene Auflagen des Denkmal- und Landschaftsschutzes. Für bisher nicht erkannte oder nicht kalkulierbare Risiken wurde daher ein Risikozuschlag in Höhe von 20 % in die Gesamtkosten eingerechnet.

Anlage/n:

- 01 Lage Bestand
- 02 Lageplan
- 03.01 Grundriss EG
- 03.02 Grundriss 1OG
- 03.03 Grundriss 2OG
- 03.04 Ansichten
- 03.05 Schnitte
- 03.06 Auszug Hochwasser
- 04 Flächenbedarf
- 05 Terminplan (nö)
- 06 Kosten (nö)