



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2024/2664

Der Oberbürgermeister

V/65-651As

Dezernat/Fachbereich/AZ

19.03.2024

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen	15.04.2024	Beratung	öffentlich
Bildungsausschuss	15.04.2024	Beratung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II	23.04.2024	Beratung	öffentlich
Finanz- und Digitalisierungsausschuss	29.04.2024	Beratung	öffentlich
Rat der Stadt Leverkusen	06.05.2024	Entscheidung	öffentlich

Betreff:

Sanierung und Erweiterung NaturGut Ophoven nach *FLUT*, Talstraße 4, Leverkusen-Opladen
- Planungs- und Baubeschluss

Beschlussentwurf:

1. Der Entwurfsplanung von rheintreue 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 27.100.000 €, einschließlich Mehrwertsteuer. Enthalten sind hierin eine Preissteigerung von 9 % bis zum Baubeginn und ein Risikozuschlag von 15 %.
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 (Förderrichtlinie „Wiederaufbau Nordrhein-Westfalen“) mit bis zu 100 % finanziell gefördert. Zusatzbedarfe ohne Flutbezug unterliegen nicht der Förderung. Die Kosten für die Auslagerung bzw. die Anmietung des Ausweichstandorts sowie für die Außenanlagen sind berücksichtigt.
4. Mit der Weiterführung der Planung und der anschließenden baulichen Umsetzung der Maßnahme ist nach Beschlussfassung gemäß der vorgegebenen Zeitplanung zu beginnen.

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: 65040170011010 Finanzposition/en: 783100
Auszahlungen für die Maßnahme: 27.100.000,- €
Fördermittel beantragt: Nein Ja %
Name Förderprogramm: NRW-Flut-Förderung
Ratsbeschluss vom zur Vorlage Nr.
Beantragte Förderhöhe: 27.100.000,- €

Maßnahme ist im Haushalt ausreichend veranschlagt

Ansätze sind ausreichend

Bisher stehen inklusive Mitteln aus Vorjahren 21.550.000 € zur Verfügung.
Die Differenz in Höhe von 5.550.000 € muss mit dem Haushalt 2025 ff. zur Verfügung gestellt werden.

Deckung erfolgt aus Produkt/Finanzstelle
in Höhe von €

Jährliche Folgeaufwendungen ab Haushaltsjahr: 2027

Personal-/Sachaufwand: Die jährlichen Aufwendungen für die Unterhaltung der Gebäude werden ca. 350.000,- € betragen.

Bilanzielle Abschreibungen: €

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

Aktuell nicht bezifferbar Die Höhe der Förderung steht abschließend noch nicht fest. Den Abschreibungen für die förderfähigen Anteile stehen dann ergebnisneutralisierenden Auflösungen aus Sonderposten gegenüber. Die Abschreibungen der nichtförderfähigen Anteile belasten das Ergebnis in voller Höhe.

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

In dem am 19.02.2024 vom Rat der Stadt Leverkusen beschlossenen Haushaltsplan 2024 (Vorlage Nr. 2023/2600) ist die o. g. Maßnahme wie folgt etatisiert:

Jahr 2024:	2.000.000 €
Jahr 2024 VE:	17.000.000 €
Jahr 2025:	6.000.000 €
Jahr 2026:	6.000.000 €
Jahr 2027:	5.000.000 €

Die in 2024 verfügbaren Finanzmittel werden im Rahmen der Ermächtigungsübertragungen aus dem Jahr 2023 noch erhöht, deren letztendliche Höhe steht zum jetzigen Zeitpunkt aber noch nicht fest.

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:

Hintergrund:

Das NaturGut Ophoven wurde vom Starkregenereignis am 14.07.2021 extrem in Mitleidenschaft gezogen und kann derzeit nur in Teilen wieder genutzt werden. Im Rahmen der Trocknungs- und Wiederherstellungsarbeiten wurden zudem bauliche Mängel, Brandschutzmängel und Mängel im Bereich der Haustechnik vorgefunden, die im Zuge der Sanierung behoben werden sollen. Mit der Vorlage Nr. 2022/1799 (Ratssitzung vom 12.12.2022) wurde der Umfang der Schäden benannt und der Sanierungs- und Erweiterungsbedarf bereits angekündigt. Parallel zu dieser Vorlage wird die Vorlage Nr. 2024/2717 zu den Außenanlagen durch den Fachbereich Stadtgrün (FB 67) eingebracht.

Projektziele:

Die Sanierung und die Wiederinstandsetzung des NaturGut Ophoven erfolgt unter dem Aspekt, bei einem erneuten Flutereignis möglichst massive Schäden zu verhindern und den Bestand auf den aktuellen Stand der Bautechnik zu bringen.

Hintergrund Hochwasserproblematik:

Eine Überflutung lässt sich an diesem Standort (Nähe Wiembach, ehemalige Wasserburg, NHN Innenhof ca. 10 cm tiefer als Straßenniveau) nicht gänzlich ausschließen. Als Schutzziel für die Sanierung wurde ein HQ200-Wert als Überflutungsszenario am Standort ermittelt, der deutlich über dem Jahrhunderthochwasser liegt, aber weit unter dem Starkregenereignis von 2021 bleibt.

Um bei weiteren Hochwassern schwere Schäden zu vermeiden, müssen die systemrelevanten technischen Ausstattungen aus dem Hochwassergefahrenbereich genommen werden (Verlegung vom Keller in die Obergeschosse - OG). Durch den dadurch entstehenden Mehrbedarf an Flächen in den OG wird eine Erweiterung des Gebäudekomplexes nötig. Die Erweiterungsbauten, die u. a. die Technik aufnehmen, werden als separate Baukörper aufgeständert, sodass die Überflutungsgefahr minimiert wird. Des Weiteren werden alle technischen Ausbauten in das OG oder unter die Decke im Erdgeschoss (EG) verlegt und trockenungsfähige Ausbauten geplant, sodass im Extremfall eine Trocknung und Instandsetzung vereinfacht wird.

Zudem soll die im EG ohne Sockel liegende Ausstellung durch eine zusätzliche Abdichtung gegen aufsteigende Feuchte und Schotts im Bereich der Zugänge und eine leicht angehobene Fußbodenhöhe aus dem ersten Gefahrenbereich herausgenommen werden.

Rahmenbedingungen:

Die Planung, insbesondere der Erweiterungen und der technischen Ausbauten im Außenbereich, wurde mit der Unteren Denkmalbehörde und der Unteren Landschaftsbehörde abgestimmt. Für die erforderliche Genehmigungsfähigkeit der Baumaßnahme wurde eine Teiländerung des Landschaftsplans erwirkt und am 21.06.2023 im Amtsblatt der Stadt Leverkusen Nr. 22 veröffentlicht. Ebenso wurden bei der Planung der Hochwasser- und Brandschutz sowie die Barrierefreiheit berücksichtigt und fließen weiter in die Ausführungsplanung ein.

Die Sanierung ist grundsätzlich auch mit den Mehrbedarfen zur Verschiebung der Technik und Erfüllung der aktuellen Normen förderfähig. Anteile ohne Hochwasserbezug wurden nicht geplant, könnten aber durch den Fördergeber anders interpretiert werden. Eine Prüfung hierzu erfolgt erst nach Einreichung des Änderungsantrags.

Planung:

Die Bestandsanlage wird um zwei Erweiterungsbauten ergänzt: Ein 1-geschossiges Gebäude, das die Hofanlage in Richtung Norden abschließt, sowie ein 2-geschossiges, aufgeständertes, im Osten gelegenes Gebäude, das parallel zur Scheune errichtet wird. Die an dieser Stelle befindlichen Schuppen und provisorischen Überdachungen entfallen. Die Bestandsgebäude werden grundsätzlich in ihrer Größe und Hauptnutzungsart erhalten und durch Umorganisation der Grundrisse verändert und an die aktuellen Vorschriften und Anforderungen angepasst.

Neubauten:

Der geplante Neubau-Nord mit ca. 280 m² brutto dient als Abschluss des Hofes und nimmt Bezug auf den historischen Baubestand an dieser Stelle. Das zugehörige Altfundament wird in der Ausstellung vor Ort dokumentiert, und/oder ggf. über einen transparenten Bodenaufbau im Neubau dargestellt. Hier werden die Seminarräume untergebracht, von denen zwei Räume bei Bedarf zusammenzuschließen sind und die durch die Lage im separaten Gebäude auch getrennt von der Museumsnutzung betrieben werden können.

Der Neubau-Ost mit ca. 220 m² brutto wird um ein ganzes Geschoss aufgeständert, um die ebenfalls erforderlichen bzw. vorhandenen Lager- und Arbeitsflächen im Außenbereich zu erhalten und möglichst flächenschonend zu bleiben. Hier werden die Räume für die Mitarbeitenden und eine kleine Werkstatt sowie ein Werkstattbüro eingerichtet.

Bestandsgebäude:

Die Burg bleibt unverändert und wird durch eine Keller- und Putzsanierung sowie Einbau einer Heizung wieder gebrauchstauglich hergestellt.

Der Verwaltungsbau verbleibt von der Nutzungsart her weiterhin ein Bürogebäude, erhält aber eine komplett neue Installation und kleinere Anpassungen an die Anforderungen des Brandschutzes und der Arbeitsstättenrichtlinie.

Die Ausstellung verbleibt Ausstellung, muss aber wegen der Verlegung der Technikflächen ins OG umorganisiert werden.

Der Hauptunterschied wird der neue, zentrale Eingang sein, der mit einem großzügigen Foyer als Wechelausstellung genutzt werden kann und als Verteiler für die anderen Ausstellungsbereiche und das Bistro dient. Um dem aktuellen Standard und Brandschutzanforderungen zu entsprechen, werden zwei Treppenhäuser als Notausgang mit direktem Austritt ins Freie auf der Südseite (zum Wiembach gelegen) eingerichtet. Des Weiteren werden der Dachaufbau und der Wintergarten bauphysikalisch optimiert und die ZIVI-Wohnung sowie die kaum nutzbare Stahltreppe entfernt.

Die Scheune verbleibt in einem geschlossenen Teil (Verlängerung Ausstellung) und wird in einen offenen Teil aufgeteilt. Im offenen Teil wird ein Großteil der Technik untergebracht und hierzu teilweise neue Aufständungen aus Stahlpodesten errichtet. Die bisher hier verortete offene Werkstatt der biologischen Station und der Fuhrpark für die Landschaftsarbeiten sollen im Bereich des aktuellen Fahrradcarports neu verortet werden, um den Innenhof möglichst autofrei zu halten. Im geschlossenen Teil verbleibt eine um die Räume für die Mitarbeitenden reduzierte Werkstattnutzung, um die an die aktuellen Normen angepasste Küchennutzung ebenfalls hier unterzubringen.

Bautechnik Bestandsgebäude:

- Ertüchtigung der Gebäude, um den aktuellen Stand der Bautechnik zu erreichen (Barrierefreiheit, Sanitär- und Brandschutz nach DIN-Vorgaben),
- Herrichten von Küche und Bistro mit aktuellen Hygieneanforderungen,
- Herrichten Werkstätten und Räume für die Mitarbeitenden nach Arbeitsstättenrichtlinien,
- technische Ausstattung zur Digitalisierung.

Bautechnik Neubau:

- Errichtung nach aktuellem Stand der Technik,
- Errichten neuer Technikflächen für die technische Ausstattung und die Leitungsführung.

Heizungs- und Lüftungstechnik:

Bei einer Überprüfung der Anlagenkonzepte für die technischen Anlagen wurde eine Mischung der Technik herausgearbeitet, die den Bereich der Neubauten und Standardlast über Wärmepumpen und Photovoltaikanlagen (PV-Anlagen) abdeckt und für die Bestandsbauten und Spitzenlasten eine Pellet- bzw. Holzschnitzelanlage vorsieht. Für die Ausstellung, die Seminarräume und den Küchenbereich werden Lüftungsanlagen errichtet, um die Luftwechselrate und die Hygieneanforderungen zu gewährleisten. Sanitärbereiche sowie Büro und Räume der Mitarbeitenden werden natürlich belüftet.

Nachhaltigkeit/Klimaschutz:

Bei den Planungen zur Ausführung und zur Gestaltung wird auf die Nachhaltigkeit und den Vorbildcharakter großen Wert gelegt. Das NaturGut Ophoven 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 bzw. Aufbauten Berücksichtigung finden müssen.

- Die Erweiterung soll nach den aktuellen Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) erstellt werden sowie Vorbildfunktion für nachhaltiges Bauen sein; ggf. ist eine Zertifizierung möglich, wenn diese unabhängig von der Gesamttechnik bewertbar ist.
- Im Bestand erfolgt eine bauphysikalische Optimierung, da, wo möglich (Wärmedämmung Dach und Innendämmung).
- Einbau einer Heizanlage nach neuestem Standard und als wirtschaftliche und ökologische Optimierung für den Standort mit alter und neuer Bausubstanz. Hier ist eine Kombination aus Wärmepumpen für die Neubauten und die Standardlast und eine Pelletanlage für die Altbauten und die Spitzenlasten geplant.
- Einbau einer volumenstromgeregelten Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung zur

variablen und energieeffizienten Nutzung aller Bereiche.

- Einbau einer PV-Anlage in Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde.
- Einbau optimierter Beleuchtung mit LED und Präsenzmeldern.
- Einbau von Regenwasserzisternen für die Nutzung im Außenbereich.
- Regenwasserretentionsflächen auf dem Grundstück zur verlangsamten Abgabe an das anliegende Gewässer.
- Neubau-Nord - Ausführung eines Gründachs mit zusätzlichen Retentionsbecken unterhalb der abgeschleppten Dachfläche.

Barrierefreiheit/Inklusion:

Da das Gebäudeensemble aus Denkmalschutzgründen nicht vollständig barrierefrei hergestellt wird, beschränken sich die Maßnahmen überwiegend auf die von den Besuchenden erreichbaren Räumlichkeiten und den Neubau-Nord.

- Barrierefreie Erreichbarkeit aller öffentlichen Besucherbereiche.
- Herstellung von barrierefreien Zugängen für die Ausstellung, das Café und die Seminarräume.
- Aufzug in der Ausstellung vom EG ins 1. OG.
- Barrierefreie WCs für Besuchende im EG.
- Verbesserte Raumakustik in allen Bereichen, besonders in den Seminarräumen.
- Aufmerksamkeitsfelder für Sehbehinderte, taktile Hilfen.

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.

Außenanlagen:

Die Planung der Außenanlagen wird unter Berücksichtigung der erforderlichen Tiefbau- und Hochwasserschutzmaßnahmen durch eine externe Fachplanung durchgeführt und mit der Vorlage Nr. 2024/2717 entsprechend parallel eingereicht.

Auslagerung:

Während der Baumaßnahmen muss der Standort vollständig ausgelagert werden, um die umfangreichen Umbaumaßnahmen sowie die komplette Neuinstallation der Technik realisieren zu können. Somit müssen sowohl die Sozial- und Büroräume der Geländemitarbeitenden als auch die Verwaltung und die pädagogische Arbeit ausgelagert werden. Hierfür wurde in der Nachbarschaft ein Ausweichstandort in der ehemaligen Bananenreiferei gefunden. Von hier aus können die Pflege des Geländes und das pädagogische Programm im Außenbereich weiter fortgesetzt werden, ohne mit dem Bauablauf zu kollidieren.

Kosten:

Die prognostizierten Gesamtkosten gemäß der Kostenschätzung laut DIN 276 betragen nach heutigem Stand 21.550.000 €, einschließlich Mehrwertsteuer. Mit Preissteigerungen bis zum Baubeginn in Höhe von 9 % und einem Risikozuschlag von 15 % liegen die Gesamtkosten bei voraussichtlich 27.100.000 €. Der Anteil für eine ggf. erforderliche Eigenfinanzierung kann erst nach Prüfung durch die Fördergebende bestimmt werden.

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 (Mehrkosten zur ersten Schätzung) wird im Rahmen eines Nachtrags bei der Bewilligungsbehörde beantragt. Die Sanierungsanteile ohne Hochwasserbezug müssen selbst finanziert werden. Die Kosten für die Auslagerung bzw. die Anmietung des Ausweichstandorts sowie für die Außenanlagen sind mitberücksichtigt.

Terminplan:

Die Planung soll nach Baubeschluss schnellstmöglich fortgesetzt werden, um den Bauantrag bis Juni 2024 einreichen und die Ausführungsplanung zeitnah beginnen zu können. Die Bauarbeiten sollen im Sommer 2025 beginnen. Die Bauzeit beträgt gemäß Terminplanung ca. 24 Monate, sodass die Baumaßnahme im Sommer 2027 fertiggestellt sein sollte.

Risikobewertung:

Die Bestandsanlage besteht aus mehreren, denkmalgeschützten Bauten aus verschiedenen Errichtungszeiten, die zudem mehrfach umgebaut und saniert wurden. Sie befindet sich zudem in einem Hochwasser- und Landschaftsschutzgebiet. Bei einer Sanierung eines solchen Gebäudes verbleibt auch bei ausführlicher Bestandsuntersuchung und eingehender Risikobetrachtung bezogen auf Kosten und Termine ein Restrisiko. So ist z. B. jetzt schon abzusehen, dass die Baugenehmigung verschiedene Auflagen enthalten wird (z. B. eine archäologische Baubegleitung). Die daraus ggf. folgenden zusätzlichen Kosten sind aktuell nicht zu kalkulieren. Für bisher nicht erkannte oder nicht kalkulierbare Risiken wurde daher ein Risikozuschlag in Höhe von 15 % in die Gesamtkosten eingerechnet.

Anlage/n:

- 01-Lageplan
- 02-Übersicht Gebäude
- 03-Grundriss EG
- 04-Grundriss 1OG
- 05-Grundriss 2OG
- 06-Ansichten
- 07-Schnitte
- 08-Termine (nö)
- 09-Kosten (nö)