



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2024/2717

Der Oberbürgermeister

V/67-670-bl

Dezernat/Fachbereich/AZ

11.03.2024

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 der Außenanlage des NaturGut Ophoven

**Beschlussentwurf:**

1. Der vorgelegten Planung zur Sanierung der Außenanlagen des NaturGut Ophoven mit voraussichtlichen Kosten i. H. v. 990.000 € wird zugestimmt. Die Kosten werden aus Mitteln des Fachbereichs Gebäudewirtschaft (FB 65) bestritten.
2. Die Planung ist auf Grundlage der Entwurfsplanung fortzuführen.

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: 990.000 €  
Fördermittel beantragt:  Nein  Ja  
Name Förderprogramm:  
Ratsbeschluss vom                    zur Vorlage Nr.  
Beantragte Förderhöhe:                    €

#### Maßnahme ist im Haushalt ausreichend veranschlagt

- Ansätze sind ausreichend  
 Deckung erfolgt komplett aus Mitteln des FB 65

#### Jährliche Folgeaufwendungen ab Haushaltsjahr:

- Personal-/Sachaufwand:                    €  
 Bilanzielle Abschreibungen:                    €  
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

Auf der Finanzstelle 65040170011010 - NaturGut Ophoven FLUT/Finanzposition 783100 - Hochbau, stehen im Jahr 2024 Finanzmittel i. H. v. 2.000.000 €, plus Ermächtigungsübertragungen, zur Verfügung. Ob diese Mittel für alle von den FB'en 65 und 67 geplanten Maßnahmen ausreichen, liegt in der Verantwortung der FB'e und kann seitens des FB 20 nicht bewertet werden.

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

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

### **Begründung:**

Mit der Vorlage Nr. 2022/1799 hat der Rat der Stadt Leverkusen am 12.12.2022 beschlossen, dass der Vorentwurfsplanung zur Sanierung und Erweiterung des NaturGut Ophoven zugestimmt wird, die Entwurfsplanung auf der Grundlage der Vorentwurfsplanung fortzuführen und eine kombinierte Planungs- und Baubeschluss zu erarbeiten ist. Diesem Beschluss trägt die Verwaltung mit der vorliegenden Planungs- und Baubeschlussvorlage Rechnung. Verwiesen wird auch auf die Parallelvorlage des Fachbereichs Gebäudewirtschaft (FB 65) mit Nr. 2024/2664 für die Hochbauarbeiten.

### Hintergrund:

Das NaturGut Ophoven an der Talstraße in Leverkusen-Opladen ist ein Umweltbildungszentrum für Kinder und Erwachsene. Es wurde 1984 als Natur- und Schulbiologiezentrum auf dem Gelände eines alten Gutshofs im Stadtteil Leverkusen-Opladen gegründet. Das NaturGut Ophoven und das Außengelände wurden vom Hochwasser aus dem Wiembach im Juli 2021 stark getroffen und können derzeit nur in Teilen wieder genutzt werden.

### Baubeschreibung:

Das Gestaltungskonzept für die Außenanlagen hat das Ziel, die Neuplanungen des Hochbaus geschickt und zurückhaltend in die Gesamtanlage zu integrieren. Dabei werden die örtlichen Gegebenheiten (Landschaftsschutz, Denkmalschutz, Naturbildungsstätte) berücksichtigt.

### Erschließung:

Die Erschließung und die Zufahrt der Parkplätze sind bereits in einer funktionierenden und nachhaltigen Bauweise erstellt. Die Parkplätze werden neu geordnet und weitestgehend wasserdurchlässig befestigt. Eine Befahrung des Innenhofs wird zwar möglich sein, jedoch ist diese auf das unbedingt Notwendige zu begrenzen. Aus diesem Grund wird neben dem überdachten Fahrradstellplatz eine optionale Fläche für den Naturschutzbund Deutschland e. V. (NABU), der einen Standort auf dem NaturGut Ophoven hat, vorgesehen, sodass Fahrzeuge und Geräte nicht bis zum Innenhof fahren müssen.

Neben der Grundstückszufahrt wird ein begrüntes Müllhaus verortet. Um das Gelände zu ordnen und die neue Erschließung gestalterisch und funktional zu gliedern, entstehen vor dem Innenhof und oberhalb des neuen NABU-Gebäudes zwei kreisrunde Plätze, die über einen wassergebundenen Weg miteinander verbunden sind und den vorhandenen Weg ersetzen. Über diesen Brückenschlag sind die Gebäude für die Feuerwehr anordenbar. Unterhalb des Brückenschlags führt ein schmaler, fußläufiger Weg vor das schräge, begrünte Grasdach des neuen Schulungsgebäudes sowie östlich des Schulungsgebäudes zum Innenhof. Aus der Form des westlichen Kreises entwickelt sich auch der neue Fahrradstellplatz, der als Pergola fortgeführt wird. Die Gebäude werden aus Brand-schutzgründen südlich durch einen schmalen Schotterweg umfasst.

### Innenhof:

Das Ziel ist eine nachhaltige, nutzungsnahe Gestaltung, die die Wünsche der Betreibenden aufnimmt (z. B. Sonnenschutz und Sitzmöglichkeiten) und dabei das Baudenkmal berücksichtigt.

Das Gebäudeensemble steht nicht rechtwinklig zueinander. Aus dem historischen Burggebäude entwickelt sich eine Pflasterklinkerfläche, die im Osten auf die Scheune zuläuft und diese damit einbindet. Aus dieser Linienführung ergeben sich die vom Nutzenden gewünschten Befestigungen, die in unzureichender Form heute schon vorhanden sind. Die Pflasterung erlaubt die Wiederverwendung von bereits örtlich verlegten Ziegeln. Im Norden gliedern sich drei hohe Sitz- und Liegepodeste und eine Pflanzfläche an diese Flächen an. Die Mitte des Platzes wird durch eine Baumpflanzung akzentuiert. Die Option einer zweiten Baumneupflanzung befindet sich zurzeit in der Prüfung.

Aus der Planung ergibt sich insbesondere vor dem „Backhaus“ und dem „Bistro“ die vom Nutzenden gewünschte befestigte Fläche, während das historische Gebäude nach wie vor auf der Ostseite keine zusätzliche Versiegelung erhält. Die eingeplanten Hochbeete sollen mit Gräsern und Stauden oder optional auch als Gemüsebeete bepflanzt werden. Wie bisher wird die Anlage barrierefrei erschlossen. Eine Vorabstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde des Fachbereichs Bauaufsicht (FB 63) ist erfolgt.

#### Hochwasserschutz:

Der angestrebte Hochwasserschutz wird durch Maßnahmen des Hochbaus und der bzw. des Hochwasserschutzplanenden umgesetzt.

#### Eingriff und Ausgleich:

Um die Eingriffe zu bilanzieren, wird im Rahmen der Genehmigungsplanung ein „Landschaftspflegerischer Begleitplan“ erstellt. Dieser bilanziert die unterschiedlichen Eingriffe und legt den erforderlichen Ausgleich fest. Weiter werden zum Erhalt und Schutz der Artenvielfalt, der Förderung der heimischen Wildbienen, Insekten und Vögel vorwiegend heimische Pflanzen eingesetzt. Der Eingriff in den Bestand wird ausgeglichen.

#### Kostenzusammenstellung Außenanlagen NaturGut Ophoven:

Die Kosten der Außenanlagen sind in der Baubeschlussvorlage Nr. 2024/2664 des FB 65 miterfasst und werden hier nur der Vollständigkeit halber aufgeführt.

Leistungen, die durch den externen Planer ausgeschrieben werden:

Kostenberechnung Büro Dipl. Ing Sven Berkey (gerundet): 832.000€ netto.

Gesamtsumme:	832.000 € netto,
+19 % MwSt	
Gesamtsumme brutto	990.000 € brutto.

#### **Anlage/n:**

Vorentwurf Dachaufsicht