



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2026/0218

Der Oberbürgermeister

V/65-651 rq

Dezernat/Fachbereich/AZ

28.05.2026

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Bauausschuss	15.06.2026	Beratung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II	23.06.2026	Beratung	öffentlich
Finanzausschuss	29.06.2026	Beratung	öffentlich
Rat der Stadt Leverkusen	13.07.2026	Entscheidung	öffentlich

Betreff:

Neubau Freiwillige Feuerwehr Bürrig
- kombinierter Planungs - und Baubeschluss

Beschlussentwurf:

1. Der Entwurfsplanung des Fachbereichs Gebäudewirtschaft (FB 65) zum Neubau der freiwilligen Feuerwehr in Leverkusen-Bürrig, Im Steinfeld 41-43, wird zugestimmt.
2. Die prognostizierten Gesamtbaukosten für die Maßnahmen betragen gemäß Kostenberechnung nach heutigem Stand 8.850.000 €, einschließlich Mehrwertsteuer. Hierin enthalten sind eine erwartete Baukostensteigerung bis zum Baubeginn in Höhe von 10 %, sowie ein Risikozuschlag in Höhe von 10 %.
3. Die Maßnahme ist nach Zustimmung der Bezirksregierung, gemäß der vorgelegten Planung, umzusetzen.
4. Die Verwaltung wird ermächtigt, die notwendigen Finanzmittel mit der Aufstellung des Haushalts 2026 ff. unter der Finanzstelle 65000170011177 wie folgt zu etatisieren:
2026 1.500.000 €,
2027 2.500.000 €,
2028 4.850.000 €.

Die im Haushaltsentwurf noch fehlenden Restmittel in Höhe von 2.275.000 € müssen über die Veränderungsliste in den Folgejahren zur Verfügung gestellt werden.

Da der Haushalt 2026 erst im Frühjahr 2026 aufgestellt wurde, wird die Verwaltung beauftragt, den Maßnahmenbeginn gemäß § 82 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) bei der Bezirksregierung Köln zu beantragen.

Es wird geprüft, ob diese Maßnahme im Rahmen des NRW-Infrastrukturgesetzes, gemäß § 2 Abs. 2 Ziff. 3 bis 6, umgesetzt werden kann.

gezeichnet:

Hebbel

In Vertretung
Lünenbach

In Vertretung
Adomat

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: 65000170011177 Finanzposition/en: 783100
Auszahlungen für die Maßnahme: 8.850.000 €
Fördermittel beantragt: ☐ Nein ☐ Ja %
Name Förderprogramm:
Ratsbeschluss vom zur Vorlage Nr.
Beantragte Förderhöhe: €

Die Maßnahme soll aus den Mitteln des NRW-Infrastrukturgesetzes, gemäß §2 Abs. 2 Ziff. 3 bis 6, finanziert werden

Maßnahme ist im Haushalt ausreichend veranschlagt

☒ Ansätze müssen nach Ratsbeschluss über Veränderungsliste um 2.275.000 € erhöht werden
☐ Deckung erfolgt aus Produkt/Finanzstelle
in Höhe von €

Jährliche Folgeaufwendungen ab Haushaltsjahr: 2029

☐ Personal-/Sachaufwand: €
☒ Bilanzielle Abschreibungen: Innerhalb der ersten 10 Jahre werden Abschreibungen in Höhe von voraussichtlich 360.295 € (jährlich) anfallen, danach sinken sie auf ca. 131.175 € p.a.

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

☐ Aktuell nicht bezifferbar

Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam) ab Haushaltsjahr: 2029

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

Produkt: Sachkonto

Auflösung Sonderposten Unter der Voraussetzung, dass die Maßnahme nach dem Infrastrukturgesetz gefördert wird, werden in Höhe der Fördergelder Sonderposten gebildet, die entsprechend der Nutzungsdauern ratierlich ertragswirksam aufgelöst würden. Dementsprechend würden sich im Idealfall in den ersten 10 Jahren der Nutzung Erträge aus der Auflösung der Sonderposten in Höhe von voraussichtlich 360.295 € (jährlich) den bilanziellen Abschreibungen gegenüberstehen. Nach 10 Jahren wären es dann ca. 131.175 € jährlich.

Einsparungen ab Haushaltsjahr:

☐ Personal-/Sachaufwand: €
Produkt: Sachkonto

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

Eine ausbleibende Förderung bzw. bei einer nicht 100-%-Förderung der Baumaßnahme führen die Abschreibungs- und Unterhaltungsaufwendungen zu einer Belastung des Ergebnisplans und damit auch zu einer Verschlechterung im Haushaltssicherungskonzept, die durch andere Maßnahmen ergebnisneutral aufgefangen werden müssen.

II) Nachhaltigkeit der Maßnahme im Sinne des Klimaschutzes:

Klimaschutz betroffen	Nachhaltigkeit	kurz- bis mittelfristige Nachhaltigkeit	langfristige Nachhaltigkeit
☒ ja ☐ nein	☒ ja ☐ nein	☒ ja ☐ nein	☒ ja ☐ nein

Begründung:

Die Gebäude der Freiwilligen Feuerwehr (FFW) in Bürrig wurden gemäß dem Brandschutzbedarfsplan mit höchster Priorität eingestuft. Zudem wurde dem Beschluss zur Vorlage Nr. 2024/2693 „Bauliche Maßnahmen zum Brandschutz- und Rettungsdienstbedarfsplan der Feuerwehr Leverkusen - Sachstandsbericht und Masterplan“ im 2. Turnus 2024 zugestimmt. Darüber hinaus wurde mit BK-Nummer 2020/3763 (BK – Beschlusskontrolle) vom 06.03.2026 darüber informiert, dass im zweiten Turnus 2026 ein kombinierter Planungs- und Baubeschluss der Politik zur Beratung vorgelegt werden wird.

Im Zusammenhang mit der Erstellung der Vorlage wurde rechtlich geprüft, welcher Beschlusslauf erforderlich ist. Da es sich bei der Feuerwehr um eine gesamtstädtische Angelegenheit (Gefahrenabwehr) handelt und lediglich Gerätehäuser der FFW in der Zuständigkeit der Bezirksvertretungen liegen, hat hier der Rat zu entscheiden.

IST-Zustand der FFW, Löschzug 13, in Bürrig:

Die bestehende FFW in Bürrig befindet sich am Standort „Im Steinfeld“ in unmittelbarer Nachbarschaft zur Grundschule „GGs Im Steinfeld“ und besteht aus drei Gebäuden: dem ehemaligen Hausmeisterhaus, der Fahrzeughalle und dem Denkmalgebäude. Der Hof zwischen dem Denkmal und der Fahrzeughalle/ehemaligem Hausmeisterhaus wird zusätzlich als Parkplatz für die Lehrerinnen und Lehrer und als Hol- und Bringzone für die Kinder genutzt, was die Parksituation für die Mitarbeitenden der FFW sowie An-/Abfahren der FFW-Fahrzeuge zusätzlich erschwert.

Das Denkmal wurde bereits aufwendig saniert, das Erdgeschoss wird von der FFW genutzt. Im Erdgeschoss sind ein Schulungsraum und der Aufenthaltsbereich der Jugendfeuerwehr und ein Behinderten-WC untergebracht. Die Nutzungsübernahme ist im Jahr 2023 erfolgt. Das Obergeschoss befindet sich in Schulnutzung und ist nur von der Schule aus zugänglich. Das ehemalige Hausmeisterhaus hat aufgrund vielseitiger baulicher Mängel sein Nutzungsende erreicht und musste bereits nach der Überflutung im Juli 2021 von der FFW geräumt werden. Diese Räumlichkeiten stehen der FFW seit diesem Zeitpunkt nicht mehr zur Verfügung.

Die bestehende Fahrzeughalle ist zu klein und hat nur zwei Feuerwehrfahrzeug-Stellplätze zur Verfügung. Laut dem Brandschutzbedarfsplan benötigt der Standort vier Feuerwehr-Stellplätze. Das derzeit vorhandene dritte Einsatzfahrzeug muss daher außerhalb des Gebäudes auf dem Hof platziert werden; für das vierte Fahrzeug ist zurzeit kein Platz vorhanden.

Weitere Problematiken sind:

- Umkleide- und Sanitärräume sind sowohl für den Schwarzbereich als auch für den Weißbereich nicht vorhanden;
- eine Geschlechtertrennung ist aufgrund der fehlenden Umkleideräume nicht umsetzbar;
- Verschmutzungen nach dem Einsatz können lediglich über einem Handwaschbecken in der Fahrzeughalle grob abgewaschen werden;
- zu wenig Alarmparkplätze für Einsatzkräfte;
- keine DIN-konforme Absaugung;
- Sanitäranlagen nicht ausreichend;

- keine Lagerflächen;
- keine Luftdruckerhaltung;
- Umgang- und Abstandsflächen nicht ausreichend.

Den Mitarbeitenden der FFW wurde als Sofortmaßnahme ein Container mit Sanitäreinheiten (Dusche und Toilette) zur Verfügung gestellt. Ein Neubau der Fahrzeughalle samt Nebenräumen mit sicherer, klar getrennter Organisation gegenüber der Schule, ist dringend erforderlich.

Neubauplanung:

Der Neubau soll am gegenwärtigen Standort der FFB „Im Steinfeld“ realisiert werden. Der Standort wird zukünftig auch als ein KIEZ-Standort (Krisen-, Informations-, Ersthilfenzentren) vorgesehen.

Folgende Teilschritte müssen in diesem Zusammenhang umgesetzt werden:

1. Errichtung Interim:

Da eine Umsetzung der Neubaumaßnahme im laufenden Betrieb nicht möglich ist, wird eine Interimslösung in unmittelbarer Nähe, auf der Fläche „Bendenweg/Von-Ketteler-Straße“, die zurzeit als Parkplatz genutzt wird, umgesetzt. Hier werden zwei Container aufgestellt: Ein Personalcontainer mit dort vorgesehenen Lagerräumen, Umkleide für Damen/Herren, Küche/Aufenthalt und Technik sowie eine Leichtbauhalle als Feuerwehr-Fahrzeughalle mit drei Stellplätzen. Die Planung des Interims hat schon begonnen, eine Fertigstellung und Umzug der FFW ist für Anfang 2027 geplant (siehe Vorlage Nr. 2024/2819).

2. Verlegung der Parkplätze der GGS Im Steinfeld:

Parallel zur Fertigstellung des Interims werden die Parkplätze für die Lehrerinnen und Lehrer hinter dem Denkmal neu errichtet, sodass zum Anfang der Abbruchmaßnahme (ca. Juli 2027) ein Teil der Hoffläche für die Baustelleneinrichtung zur Verfügung stehen kann.

3. Abbruch der Altgebäude:

Zwei der Bestandsgebäude der FFW „Im Steinfeld“, Wagenhalle und Hausmeisterhaus, werden komplett zurückgebaut.

4. Neubau:

Errichtung eines Neubauensembles für die FFW auf dem Bestandsgrundstück „Im Steinfeld“, inklusive der Außenanlagen. Die Außenanlagen werden aufgrund der geringen Größe nicht in einer separaten Vorlage behandelt, sondern sind Bestandteil dieser Vorlage.

Städtebauliche Konzeption des Neubaus:

Der Neubau wird als klar gefasstes Ensemble in die Umgebung von Grundschule und Denkmalbestand eingebunden und ordnet Erschließung und Freiflächen neu, um eine konfliktfreie Nutzung sicherzustellen. Das Ausrücken der Feuerwehrfahrzeuge erfolgt künftig zur Straße „Im Steinfeld“. Vor der Fahrzeughalle wird die erforderliche Aufstellfläche für die Alarmausfahrt der Feuerwehrfahrzeuge angeordnet. Hinter der Fahrzeughalle befinden sich der Platz der FFW, der als Parkplatz für die PKW und die Fahrräder der Einsatzkräfte und gleichzeitig als Übungshof dienen wird.

Im Zuge der Umgestaltung der Außenanlagen wird der Zugang zum Schulhof über den Platz der FFW sowie die Nutzung der Fläche als Parkplatz für die Lehrerinnen und Lehrer entfallen. Der Zugang zur Schule muss so verlegt werden, dass die Schulnutzenden künftig von der Straße „Im Steinfeld“ in die Schule gelangen können. Die Stellplätze, die bisher auf dem Platz der FFW für die Schule zur Verfügung standen, werden umgelagert und im Bereich westlich des Schulgebäudes neu ausgebaut. Von dort ist eine direkte Zuwegung zum neuen Schulgebäude und zum Verwaltungstrakt geplant. Es wird eine neue Hol- und Bringzone für die Schule errichtet; der Standort dafür wird gerade geplant und ermittelt.

Bauvolumen und Bauart:

Das Bauvolumen gliedert sich in zwei Gebäudeteile:

- Fahrzeughalle mit Nebenräumen,
(nach Süden zur Kreuzung Stephanusstraße/Im Steinfeld orientiert, mit vorgelagerter Aufstellfläche).

In der Fahrzeughalle sind vier Stellplätze (EFZ Kategorie 3) vorgesehen. Flankierend zur Halle sind im eingeschossigen Baukörper die einsatzbezogenen Nebenfunktionen angeordnet (Stiefelwäsche, WC, Werkstatt, Lager, Alarmmaterial, Betriebsstoffe). Parallel dazu befinden sich einzelne Hochregallager (KIZ).

- Gerätehaus mit Sozialräumen,
(nach Norden orientiert).

Das Gerätehaus organisiert im Erdgeschoss die Einsatzlogistik mit Umkleiden, getrennt nach Damen und Herren, mit belüfteten Spinden, zugehörigen Bereichen für Wäsche, Wasch-/Dusch- und WC-Flächen sowie weiteren Funktions-/Technikräumen. Das 1. Obergeschoss nimmt die nicht unmittelbar einsatzgebundenen Nutzungen auf: Aufenthalt, Büro, Lager sowie ein großer Technikraum.

Bauweise:

Die Gebäude werden als Massivbauten errichtet. Die Gebäudehülle wird als vorgehängte, hinterlüftete Fassade mit keramischen Fassadenplatten ausgebildet unter Berücksichtigung der Lage im Denkmalumfeld. Die Fassadengestaltung des Neubaus ist an das Denkmalgebäude angepasst und wurde mit der Denkmalbehörde abgestimmt. Alle Dächer sind als Flachdächer mit extensiver Begrünung konzipiert.

Nachhaltigkeit/technische Ausstattung:

- Extensive Dachbegrünung;
- PV-Anlage (Photovoltaikanlage);
- Nutzung regenerativer Energien zur Wärmeerzeugung mit Batteriespeicher;
- Lüftung mit Wärmerückgewinnung;
- Beleuchtung über LED mit Präsenzmelder.

Heizung:

Die Wärmeerzeugung wird 100 % regenerativ mittels Wärmepumpe ausgeführt. Die Beheizung erfolgt mittels Fußbodenheizung und Radiatoren. Die Beheizung der Fahrzeughalle wird mit Deckenluftherizern durchgeführt.

Lüftung:

Das Gebäude erhält eine zentrale Zu- und Abluftanlage mit Wärmerückgewinnung mit einer Luftleistung von ca. 3.000 m³/h. Technisch ist die Fahrzeughalle u. a. mit moderner Abgasabsaugung und Druckluftanlage ausgestattet.

Sanitär:

Die Warmwasserbereitung erfolgt dezentral über Elektrodurchlauferhitzer. Sonstige Einrichtungsgegenstände, wie das zur Reinigung der Feuerwehrstiefel vorgesehene Stiefelbecken, entsprechen den Anforderungen der Feuerwehr.

Gebäudeautomation:

Hauptsächliche Anlagen der Kostengruppe 400 Technische Anlagen werden durch die Gebäudeautomation KG 480 überwacht, gesteuert und geregelt.

Starkstromanlagen:

Die Stromversorgung wird für die gesamte Liegenschaft (Schule und FFW) neu betrachtet und in Vorbereitung auf die steigenden Energiebedarfe durch regenerative Energien und Ladeinfrastruktur ausgelegt. Hierzu erfolgt ein Mittelspannungsanschluss aus dem öffentlichen Versorgungsnetz der EVL (Energieversorgung Leverkusen an einer kundeneigenen Trafostation. Zur Maximierung der Eigenstromquote wird auf dem Dach eine Photovoltaikanlage errichtet. Ein Batteriespeicher wird zusätzlich installiert um die Autarkie des Objektes zu steigern und eine effizientere Nutzung der erzeugten Energien zu gewährleisten.

Beleuchtung:

Die gesamte Innen- und Außenbeleuchtung wird in effizienter LED-Technik ausgeführt. Zur Sicherung einer maximalen Effizienz wird die Beleuchtungsanlage mittels Bus-Technik tageslichtabhängig geregelt und präsenzgeführt geschaltet. Die Beleuchtung der Zuwegungen und des Alarmparkplatzes erfolgt mit LED-Außenleuchten. Die Steuerung wird über Dämmerungssensoren und Zeitsteuerung realisiert. Die Ladeinfrastruktur für die Elektromobilität wird entsprechend den geltenden Anforderungen ausgeführt.

Niederschlagsentwässerung:

Rigolenanlage: Gemäß DWA-A 138 ist unter dem geplanten Parkplatz neben den neuen Gebäuden eine unterirdische Rigole vorgesehen. Die Rigole besteht aus Speicherelementen, besitzt ein Nutzvolumen von ca. 55 m³ und hat die Abmessungen 4,1 m x 10 m x 1,32 m. An die Rigole werden die Dachentwässerung der neu zu errichtenden Feuerwache sowie die Oberflächenentwässerung des Parkplatzes angeschlossen.

In der Zufahrt ist ein Filterschacht geplant. Dieser ermöglicht es dem städtischen Fachbereich Stadtgrün (FB 67), die ACO-Rinnen des zukünftigen Parkplatzes später daran anzuschließen. Somit kann die Außenentwässerung des Areals in einer zweiten Ausbaustufe über dieselbe Versickerungsanlage erfolgen.

Schmutzwasserentsorgung:

Die Schmutzwasserentwässerung der neuen Feuerwache erfolgt als Freispiegelentwässerung. Die Bündelung über einen Übergabeschacht reduziert Schnittstellen, vereinfacht Wartung und Inspektion und ermöglicht die geordnete Einleitung in das öffentliche Kanalnetz.

Außenanlagen:

Der neu gestaltete Platz verbindet gestalterisch und funktional das bauliche Ensemble des Denkmalgebäudes mit dem neuen Gebäuden der FFW. Als Antrittshof für Veranstaltungen im Denkmalgebäude und als fußläufige Verbindung und Alarmparkplatz für die Feuerwehreinsatzkräfte erfüllt der Platz unterschiedliche Funktionen. Zur Verdeutlichung der Wegeführung werden die Stellplätze im Belag gut ablesbar farblich hervorgehoben und markiert. Die Bewegungsflächen werden auf die Belastungsklassen der Feuerwehrfahrzeuge ausgerichtet.

Der Zugang zum Platz erfolgt über Fußgängertore sowie über ein ansteuerbares, schnell öffnendes Tor für die Zufahrt. In Verbindung mit Zaunelementen kann die Flanke zur Stephanusstraße bei Bedarf gänzlich geschlossen werden. Bei Bedarf werden taktile Wegeleitsysteme zu den Eingängen ergänzt. Seitlich der Fahrzeughalle werden Radstellplätze vorgesehen. Es wird ein durchgängiges Oberflächenmaterial aus Asphalt oder Pflasterbelag gewählt. Die Oberflächenentwässerung des Regenwassers wird in vorgerichtete Rigolen abgeführt. Die neuen Rinnen zur Einleitung des Wassers werden hinter den Stellplätzen linear angeordnet und dienen auch zur Kennzeichnung der Funktionsbereiche.

Durch die Baumaßnahme der neuen Feuerwehrgebäude müssen voraussichtlich neun Bäume gerodet werden. Zur Kompensation dieser Eingriffe werden im Zuge der Neugestaltung des benachbarten Schulhofs im Norden naturnahe Vegetationsflächen hergestellt und umfangreiche Ersatzbaumpflanzungen mit klimaresilienten Bäumen vorgenommen.

Barrierefreiheit:

Das Gebäude wird in erforderlichem Umfang barrierefrei errichtet. Die Zugänge in das Gebäude werden barrierefrei ausgeführt. Ein Barrierefrei-WC ist im gegenüberliegenden Denkmal vorhanden. Der Zugang zum 1. Obergeschoss ist für die Öffentlichkeit nicht vorgesehen, da dort nur ein großer Technikraum sowie ein Aufenthaltsraum für die Einsatzkräfte eingeplant sind.

Terminplan:

Errichtung Interim:	April 2027,
Umzug FFW in das Interim:	Ende April, 2027,
Schadstoffsanierung, Abbrucharbeiten:	Juli-September 2027,
Neubaumaßnahme:	Oktober 2027 - März 2029.

Kosten:

Die Gesamtbaukosten für die Baumaßnahme betragen nach aktueller Kostenberechnung und heutigem Stand gerundet 8.850.000 €, einschließlich Mehrwertsteuer. Hierin enthalten sind eine Baupreissteigerung 10 % bis zum Baubeginn sowie ein Sicherheitszuschlag von weiteren 10 %. Die im Haushalt noch fehlenden Restmittel in Höhe von 2.275.000 € müssen im Rahmen des Haushalts in den Folgejahren zur Verfügung gestellt werden.

Anlage/n:

Anlage 01_Lageplan_M 1:250

Anlage 02_Außenanlagen_M 1:200

Anlage 03_Grundriss EG_M 1:100

Anlage 04_Grundriss OG_M 1:100

Anlage 05_Ansichten Nord_West_M 1:100

Anlage 06_Ansichten Süd_Ost_M 1:100

Anlage 07_Schnitt AA_BB_M 1_100

Anlage 08_Schnitt CC_DD_M 1_100

Anlage 09_Perspektive_Ecke_Stephanusstraße/Im_Steinfeld

Anlage 10_Kostenberechnung (nö)

Anlage 11_Terminplan (nö)