



Herzlich willkommen zur Bürgerinformation

**Integriertes Handlungs-
konzept (IHK) „B(u)ildung
City / Nachhaltiger Wohn-
und Bildungsstandort
Sieglar /Rotter See**

Gesamtschule Sieglar

**Variantenvergleich
Sanierung / Neubau**

08.11.2017



Gestaltungskonzept
Schulcampus, Gesamtübersicht



Ihre Stadtverwaltung

vertreten durch

Herrn Heinz Eschbach (1. Beigeordneter)

Herrn Walter Schaaf (Techn. Beigeordneter)

Herrn Claus Chrispeels (Co-Dezernent II)

Rückfragen

Tel. 900 - 104 Co – Dezernat II



www.troisdorf.de - Mit wenigen Klicks zur Information!

Sie befinden sich hier: [Startseite](#) >> [Stadt, Rathaus und Tourismus](#) >> [Rathaus](#) >> [Mitarbeiter A - Z](#)

- Aktuell
- [Wahlen](#)
- Stadtportrait
- Tourismus
- Bürgerservice
- Rathaus**
 - Anschrift / Öffnungszeiten
 - Anfahrt
 - Bürgermeister
 - Vizebürgermeister
 - Organisation der Verwaltung
 - **Mitarbeiter A - Z**
 - Haushalt
 - Beteiligungsberichte / Gesamtabschlüsse
- Rat und Ausschüsse
- Arbeitgeber Stadtverwaltung
- Statistik
- Stiftungen
- Informationsmaterial



Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen der Stadtverwaltung Troisdorf

Finden Sie Ihren Ansprechpartner!

Organisationseinheit (Amt)

Amt für Zentrales Gebäudemanagement



Nachname des/der Mitarbeiters/in
beginnt mit Buchstabe

- | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|-----|----|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| A | B | C | D | E | F | G | H | I | J | K | L | M | N | O |
| P | Q | R | S | Sch | St | T | U | V | W | X | Y | Z | | |

Rathaus

Mitarbeiter A-Z

Name, Kontaktdaten

Stadtplanung

Wirtschaft

Zukunfts-Initiative

Bauen

Gebäudemanagement

Stadtplanung

Bauleitplanung

Flächennutzungsplan

Bebauungspläne

Öffentlichkeitsbeteiligung

● Planungsprojekte

Stadtentwicklung

Demografischer Wandel

Verkehr

Umwelt

Wohnen

Projekte der Stadtplanung

Nachfolgend finden Sie Informationen zu Planungsprojekten, die eine besondere Bedeutung für die Stadtentwicklung haben und von größerem öffentlichen Interesse sind. Die Durchführung der Projekte steht bevor oder hat begonnen.

Planungsprojekte

Ihre Auswahl:

Planungsbereich Stadtteilentwicklungskonzepte

Projekt	Ortsteil(e)	Stand
Integriertes Stadtteilentwicklungskonzept Oberlar	Oberlar	19.01.2017

Planungsbereich ändern

Stadtteilentwicklungskonzepte

Ihr Ansprechpartner bei der Stadt Troisdorf

Mitarbeiter	Kontakt	Büro
Herr U. Gödeke <input checked="" type="checkbox"/> E-Mail senden ...	Tel. 02241/900-623 Fax 02241/900-8623	Rathaus, Kölner Straße 176  Stadtplanung, Zimmer 320



Ablauf

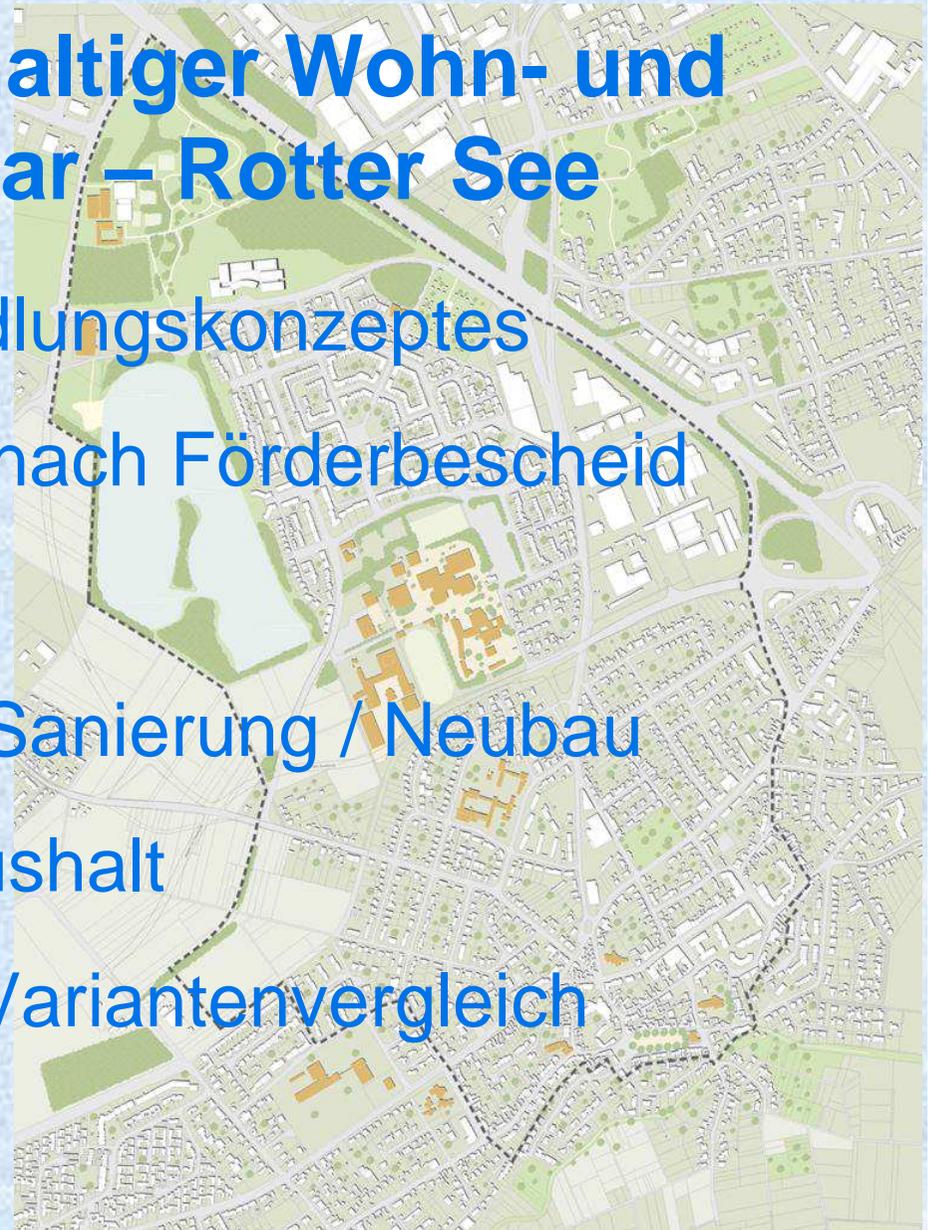
- ◆ **Information über**
 - **das bisherige Verfahren**
 - **den aktuellen Sachstand**

- ◆ **Fragen und Erörterung**



B(u)ilding City – Nachhaltiger Wohn- und Bildungsstandort Sieglar – Rotter See

- Ziele des Integrierten Handlungskonzeptes
- Erneute Variantenprüfung nach Förderbescheid
- Standortanalyse Neubau
- Kostengegenüberstellung Sanierung / Neubau
- Auswirkungen auf den Haushalt
- Sanierung oder Neubau - Variantenvergleich





B(u)ilding City – Nachhaltiger Wohn- und Bildungsstandort Sieglar – Rotter See

- 2015 erstes Konzept durch Pesch und Partner
- Einbindung Schulen, Vereine etc
- 03 - 2015 Beschluss, Bekanntmachung
Stadterneuerungsgebiet
- 2016 Fortschreibung und Förderantrag
- 06 - 2017 Förderbescheid liegt vor
- 07 - 2017 Bericht im Schulausschuss
- 09 - 2017 Variantenvergleich Sanierung - Neubau





Handlungsfelder und Ziele



Historischer Ortskern Sieglar

Stärkung der Quartiere

Energetische Erneuerung

Integration Schulcampus



Wohnen in Sieglar und Rotter See



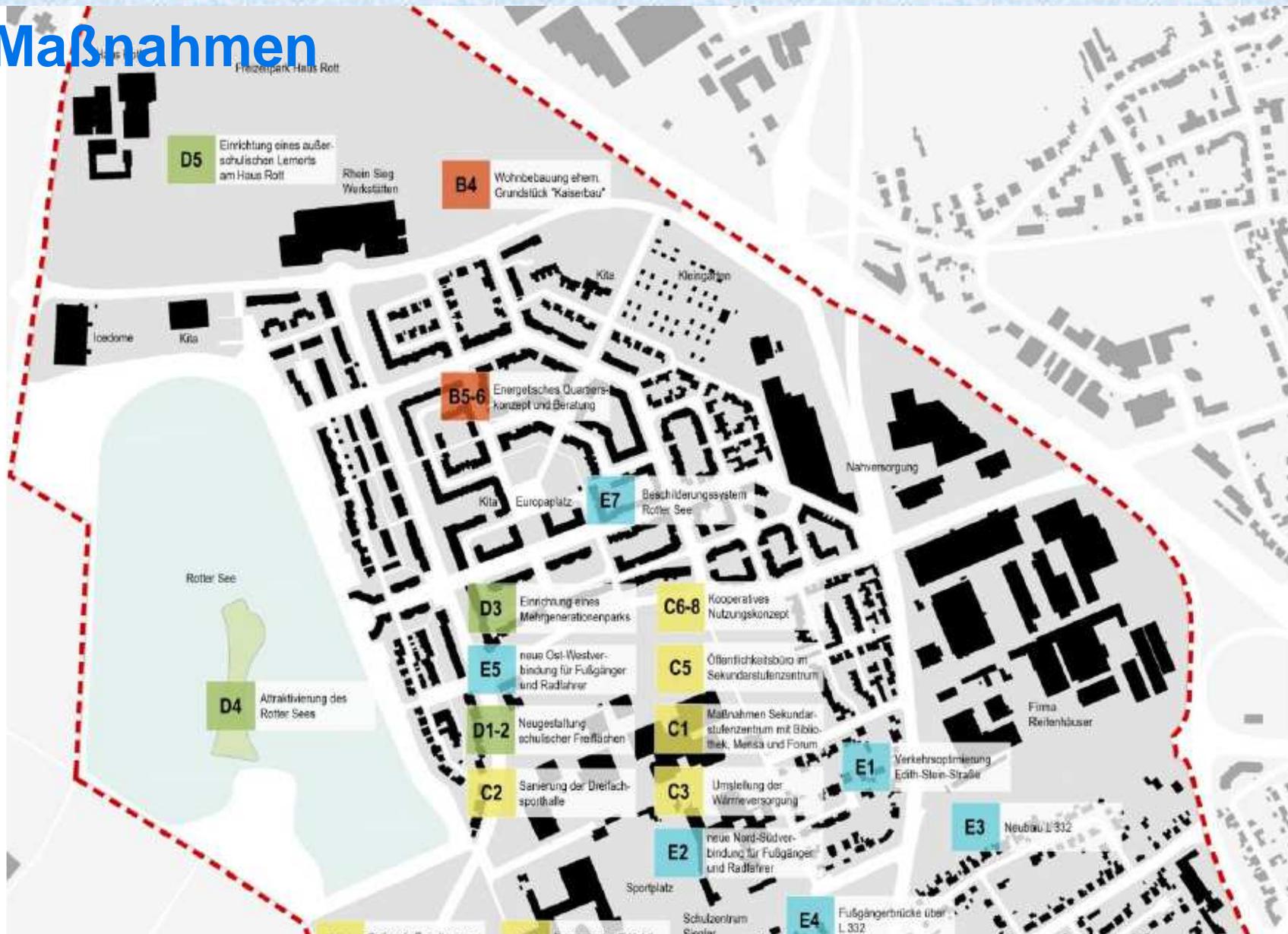
Bildung und Soziales



Räumliche Vernetzung und Mobilität



Maßnahmen





Maßnahmen





Wesentliche Maßnahme: Sanierung Gesamtschule

Bildung und Soziales

C1	Energetische Ertüchtigung und Anpassung des Sekundarstufenzentrums	Stadt	27,2 Mio €	I
C2	Sanierung der Dreifachsporthalle	Stadt	2,5 Mio €	I
C3	Umstellung der Wärmerversorgung des Schulzentrums	Stadt, Rhein-Sieg-Kreis	300.000 €	I
C4	Energetische Ertüchtigung des Berufskollegs	Rhein-Sieg-Kreis	35,0 Mio €	II
C5	Öffentlichkeitsbüro im Sekundarstufenzentrum	Stadt	78.000 €	I
C6	Nachmittags- und Abendangebote in der Schule	VHS, Musikschule, Vereine, Private, Stadt	n.b.	I
C7	Gremium „Interaktion von Schulen und Stadtteilen“	Schulen, Vereine, AWO, Private, IHK, Stadt	n.b.	fortlaufend
C8	Austausch Schule und örtliches Gewerbe	Betriebe, IHK, Stadt, Wifö, Schulen, Jobcenter	25.000 € jährlich	fortlaufend
C9	Erweiterung des Schulzentrums	Stadt, Private	n.b.	II

Freizeit und Naherholung

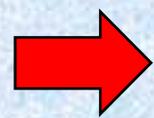
D1	Neugestaltung des Schulhofs	Stadt	2,04 Mio €	I
D2	Neunutzung der Flächen nördlich des Schulzentrums	Stadt	775.000 €	I
D3	Mehrgenerationenpark	Stadt	120.000 €	I
D4	Attraktivierung Rotter See	Stadt	135.000 €	II
D5	Kooperation mit Haus Rott	Stadt, Private	n.b.	II



Städtebauförderprogramm 2017

IHK Sieglar/Rotter See: 2,2 Mio. € Fördermittel aus dem Programm „Stadtumbau West“ für

- Sanierung der Dreifachsporthalle
- Umbau Freifläche M24 (Sport- und Kulturforum)
- Refinanzierung der vorliegenden Planungen
- Gesamtmaßnahme grundsätzlich förderfähig – aber



**Finanzierung der Sanierung Gesamtschule
aus anderen Programmen bzw. Eigenmitteln**





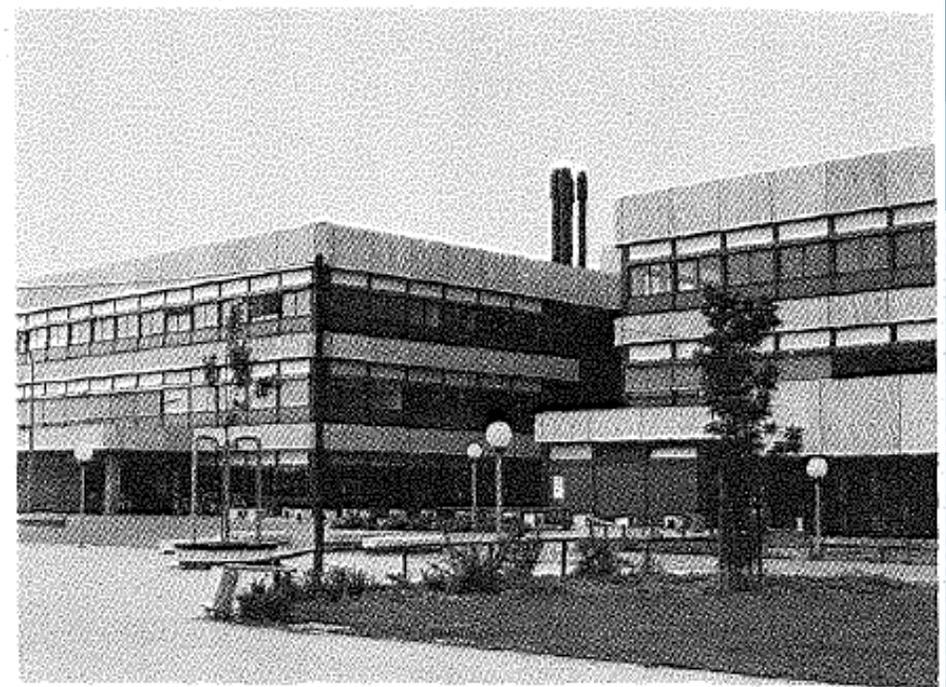
Hinweis MBWSV - aus Städtebaufördermitteln können grundsätzlich gefördert werden

- Maßnahmen, die der Umgestaltung/Öffnung des Schulzentrums für die Stadtteile / Quartiere dienen und städtebaulichen Charakter haben
- z.B. Bereich Musikschule/VHS, Bereich Mensa, Bereich Medienzentrum/Bibliothek

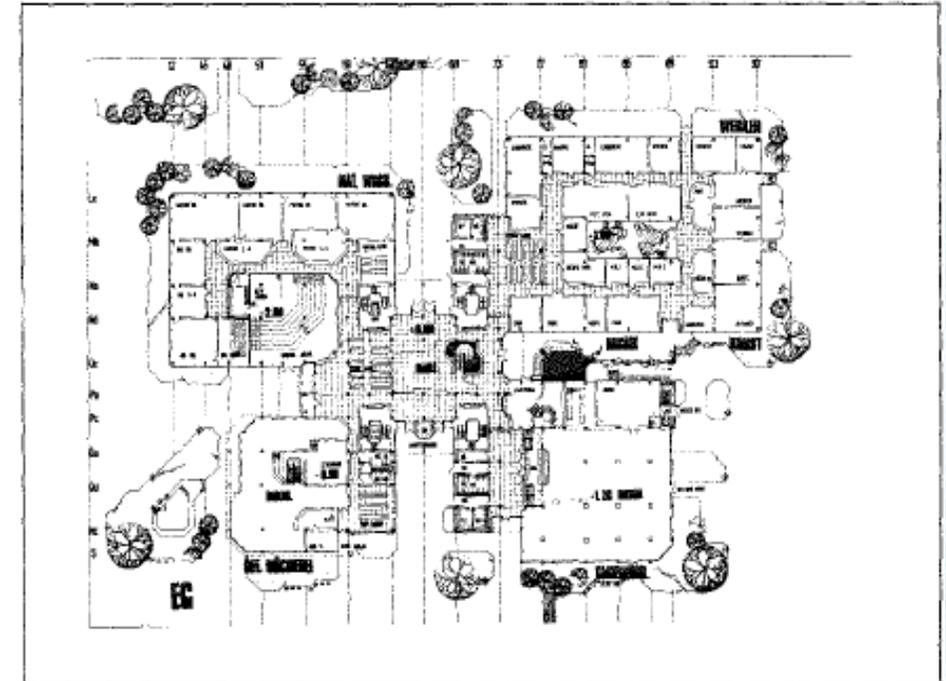
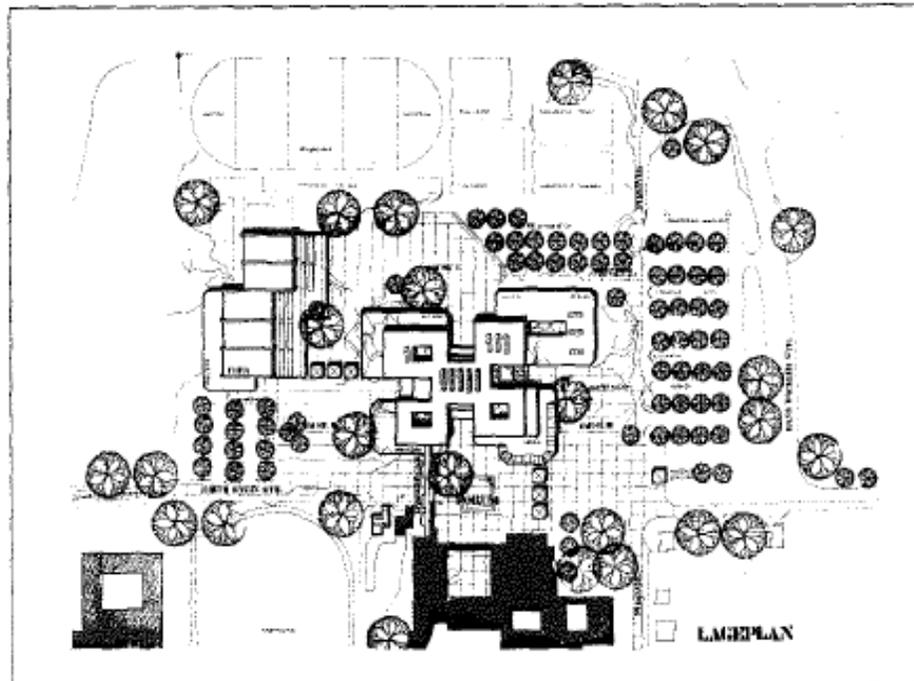


Hauptstufenzentrum Troisdorf - Sieglar

Gebäudetyp	Schulzentrum (Sekundarstufe I) mit Musikschule unter Einbeziehung öffentl. Einrichtungen wie Bibliothek, Tagesheim und dergl., Zentraltyp
Bauherr	Stadt Troisdorf
Planung und Bauleitung	P & P Dipl.-Ing. Christoph Parade Dipl.-Ing. Brigitte Parade
Planungs- und Bauablauf	Wettbewerb: Jan. 1971 1. Preis Baubeginn: Okt. 1972 Fertigstellung: 1974
Herstellungskosten	22 Mio DM
Publikationen	„e + p“ 26/27, Seite 13 - 25, Entwurf und Planung Schulbau Band 1, Sekundarstufe I und II, Callwey Verlag

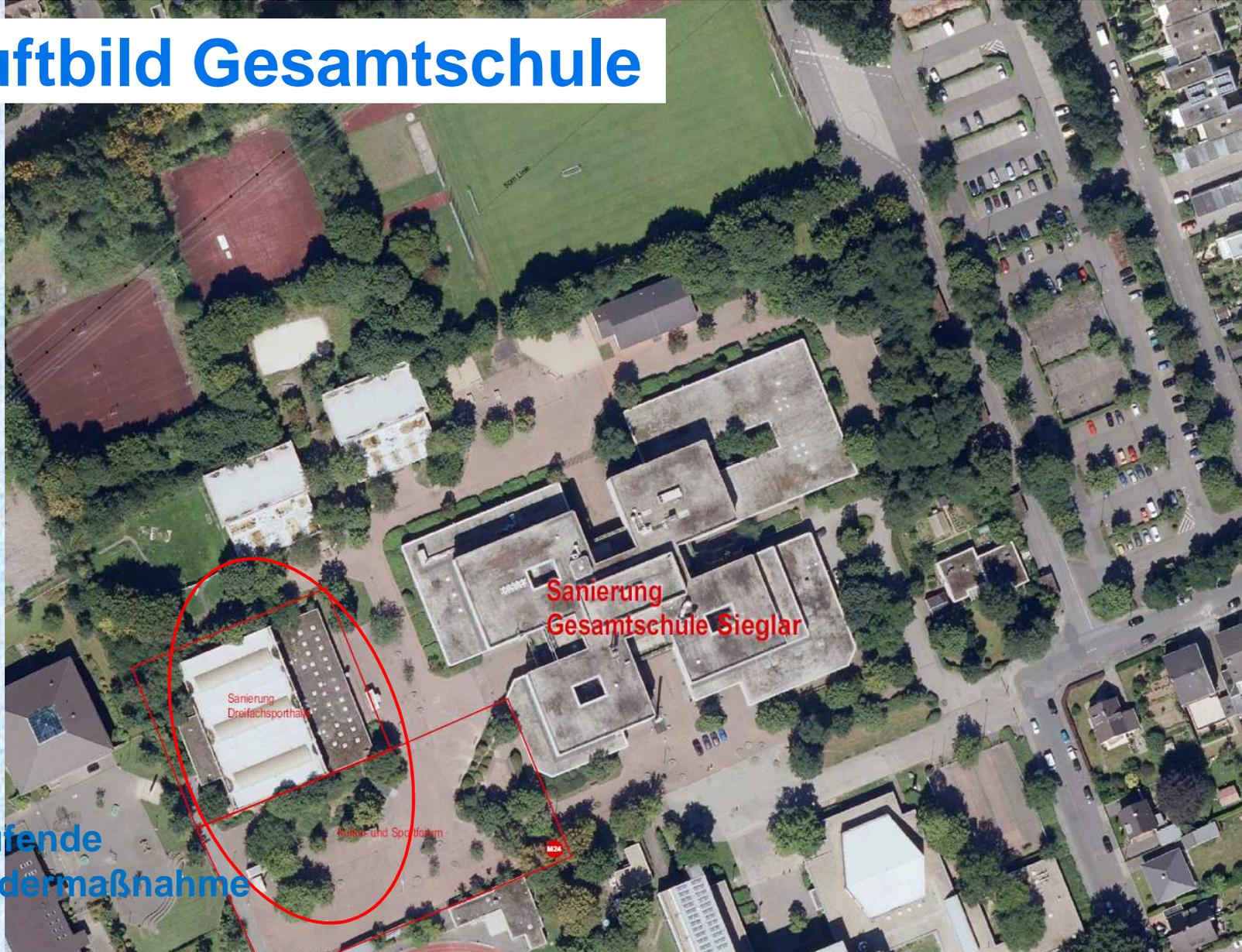


Teilansicht der Südseite mit Haupteingang





Luftbild Gesamtschule



**Laufende
Fördermaßnahme**



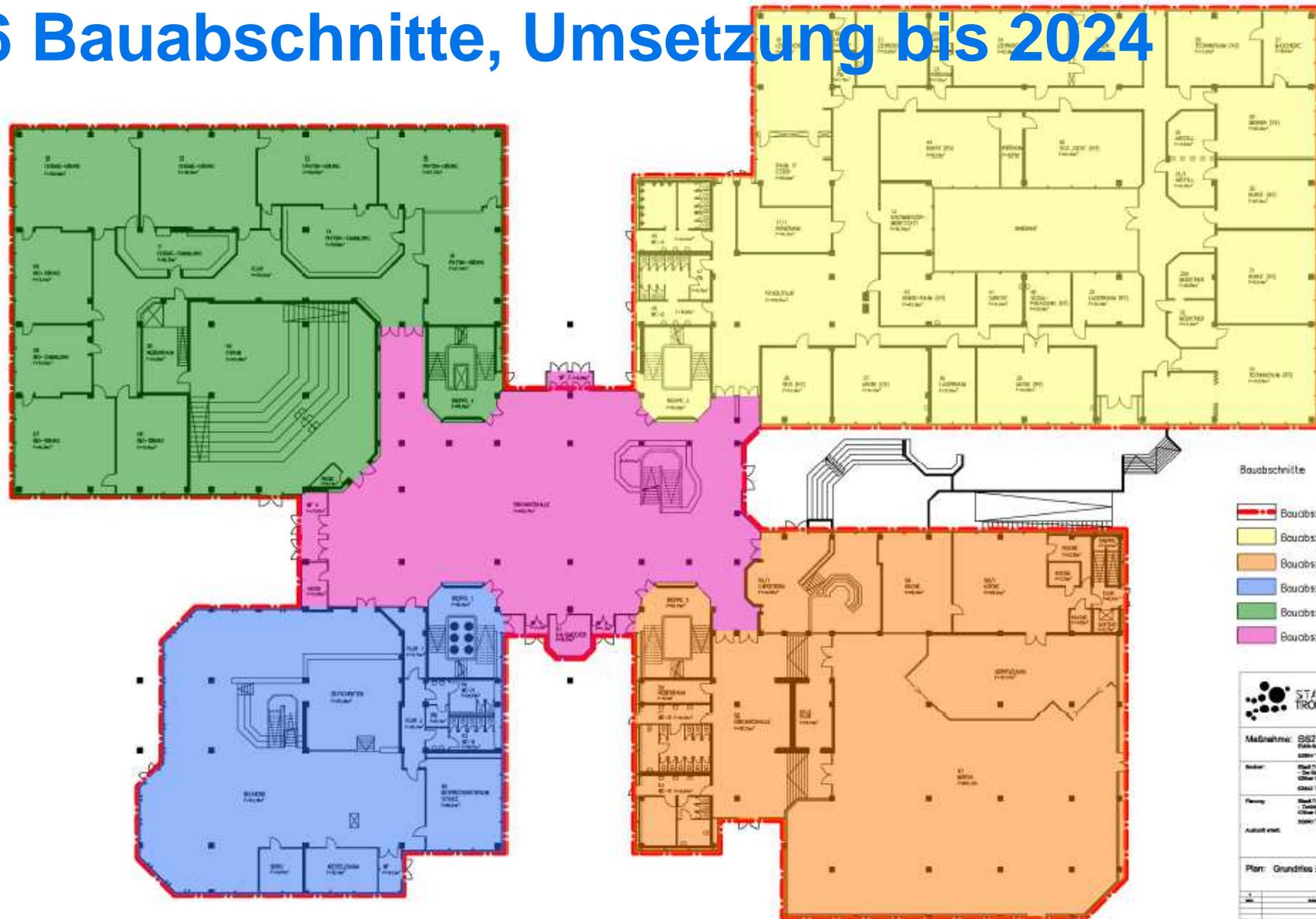
Bisher geplant - Variante 1: Sanierung

- Sanierungskonzept liegt vor
- abgestimmtes Nutzungskonzept und Vorentwurf liegen vor – **jedoch erhebliche Nachteile**
- lange Bauzeit von 7 bis 8 Jahr
- Baumaßnahmen im laufenden Schulbetrieb – Erschwernis für den Unterricht
- Bildung von Bauabschnitten, Auslagerung von Klassen in Container über einen längeren Zeitraum
- ab 2019 komplette Belegung der Schule





6 Bauabschnitte, Umsetzung bis 2024





- Ausschreibung der Hochbau- / Fachplanungen wurde daher zurückgestellt



erneuter Variantenvergleich Sanierung / Neubau

- Standortanalyse zur Feststellung verfügbarer Flächen für einen Neubau
- Aktualisierung der Kosten Sanierung / Neubau
- Auswirkungen auf den Haushalt





Standortanalyse Neubau

- erforderliche BGF insgesamt ca. 15.600 qm
 - Standort Richtung Sportplatz / Schwabenweg
 - Notwendige Betriebsflächen für Bestandsgebäude sind freizuhalten
-  kompakte drei- bis viergeschossige Bauweise erforderlich
- Bauteil „Bibliothek“ / Heizzentrale bleiben bestehen
 - Mensa/Aula, Mediathek, Selbstlernzentrum, Freizeiträume werden angebaut
-  separate, öffentlich zugängliche Einrichtungen

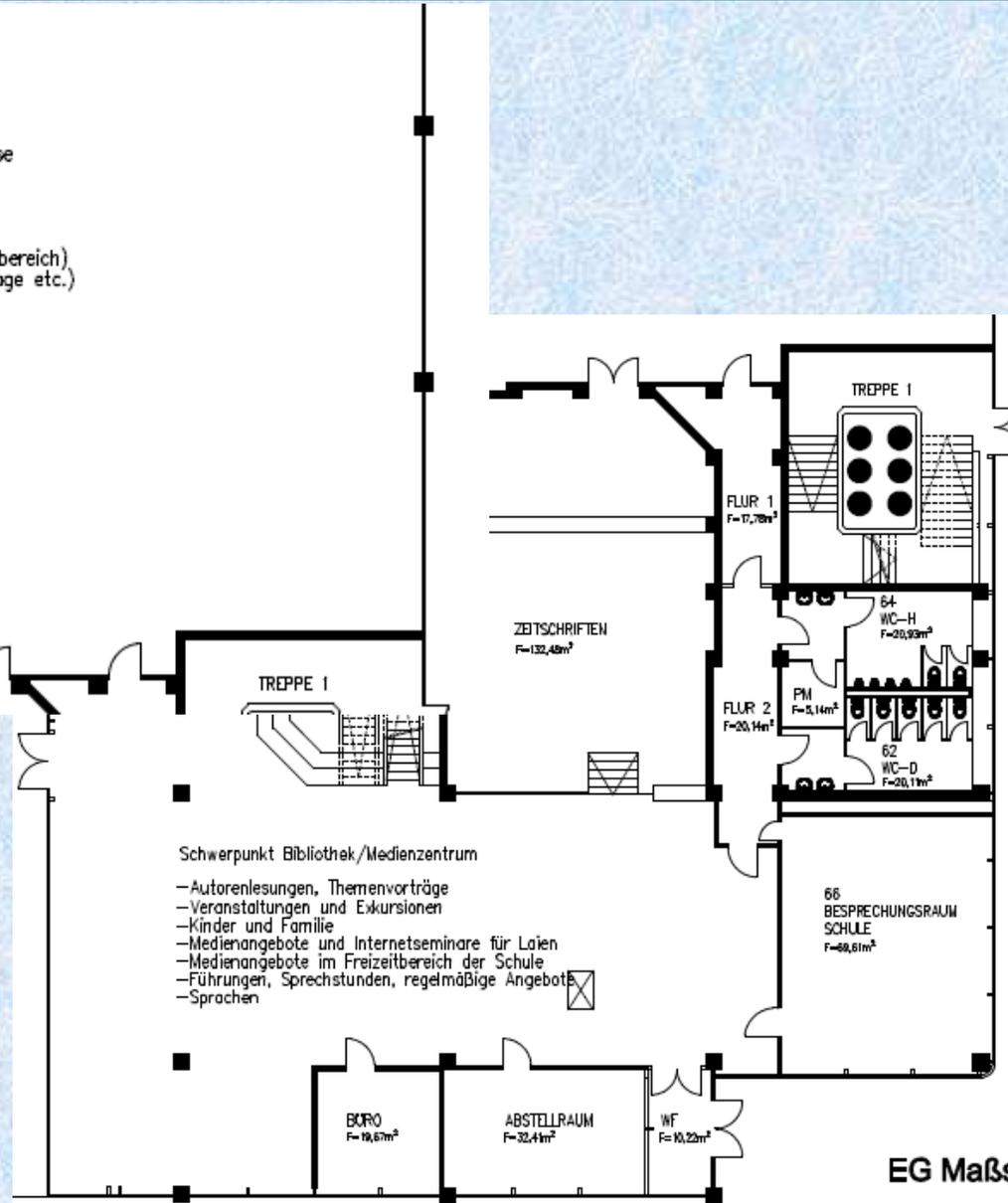


Schwerpunkt Aula/ Mensa/ Cafeteria

- Jugendtheater, Konzerte, Kleinkunstbühne
- Berufsorientierungsmesse, Ausbildungsbörse
- Gesundheit, Sport, Ferienfreizeit
- Wechselausstellungen
- Stadtteil und Wohnumfeldprojekte
- Öffentlichkeitsbüro und Stadtteilbüros
- Außengastronomie (z.B. Mensa oder Cafebereich)
- private Feiern (z.B. Hochzeiten, Geburtstage etc.)

Grobkonzept -

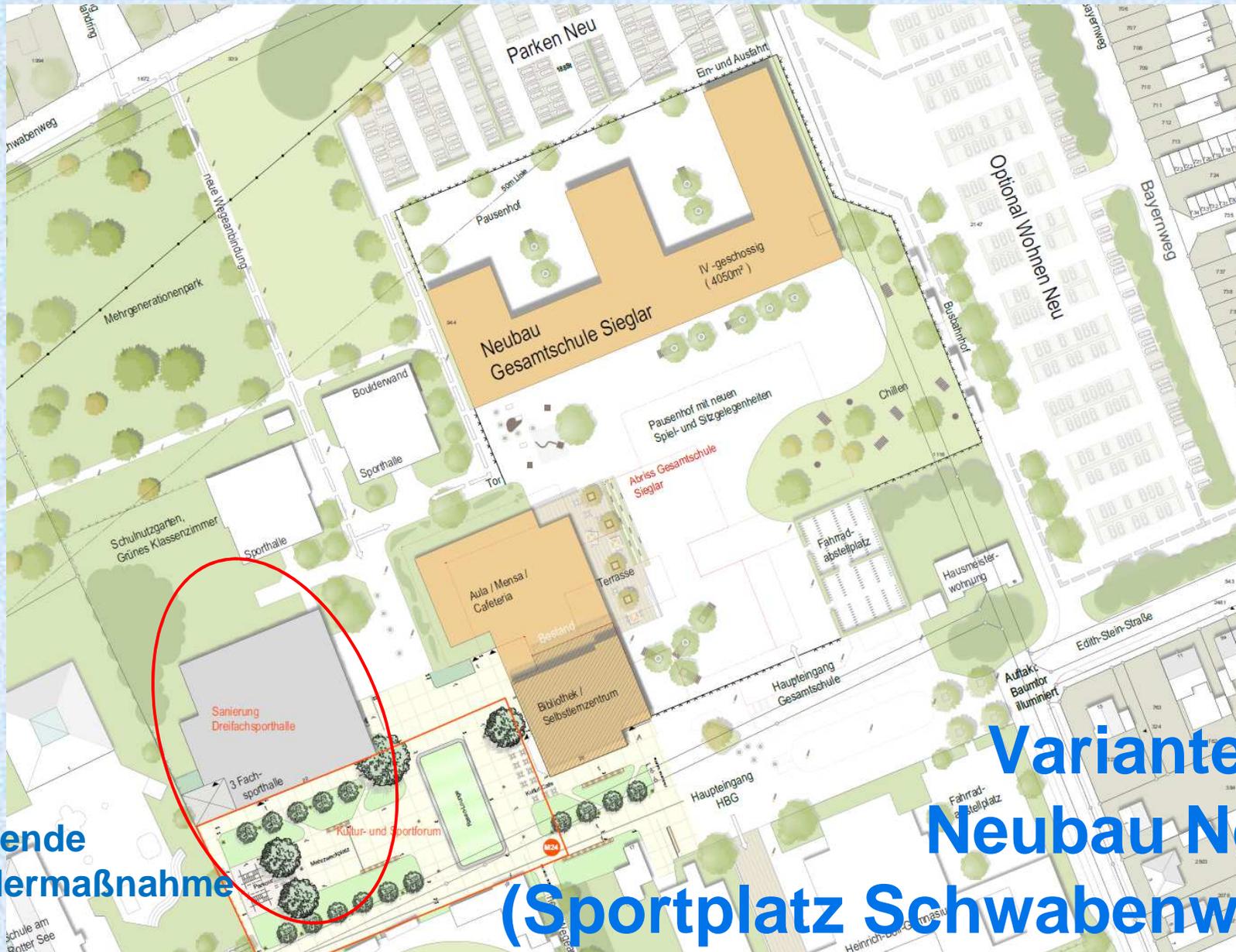
ebenso nach- folgende Pläne



Schwerpunkt Bibliothek/Medienzentrum

- Autorenlesungen, Themenvorträge
- Veranstaltungen und Exkursionen
- Kinder und Familie
- Medienangebote und Internetseminare für Laien
- Medienangebote im Freizeitbereich der Schule
- Führungen, Sprechstunden, regelmäßige Angebote
- Sprachen

EG Maßstab: 1:200



**Laufende
Fördermaßnahme**

**Variante 2a
Neubau Nord
(Sportplatz Schwabenweg)**



Vorteile Variante Neubau

- deutlich kürzere Bauzeit von ca. 3 Jahren
- laufender Schulbetrieb in Bestandsgebäude auch bei komplette Belegung weitgehend ungestört
- keine Auslagerung von Klassen in Container
- keine Beeinträchtigung der Unterrichtsqualität während des Neubaus



Vorteile Variante Neubau

- Bestandsgebäude aufgrund verwinkelter Gebäudestruktur und dem offenem Umfeld anfällig für Einbrüche und Vandalismus
- Erhebliche Beeinträchtigung, jährliche Kosten ca. 30.000,00 € bis 40.000,00 €.
- Neubau kann unter Sicherheitsaspekten optimiert werden



Vorteile Variante Neubau

- Ggf. bestehende Probleme mit dem Urheberrecht am Bestandsgebäude werden vermieden
- Optionen für eine Neuordnung der Freianlagen, Zuwegungen und des Umfeldes
- u.a. städtebauliche Entwicklungen im Bereich Bayernweg und Bereich Sportplatz Schwabenweg



Aktualisierte Baukosten Sanierung / Neubau Stand 07-2017

- **Gesamtkosten Sanierung 30.955.000 €**
- **Gesamtkosten Neubau 42.912.400 €**
- **Differenz: 11.957.400 €**
- **Einsparung Betriebskosten**
 Sanierung ca. 284.000 €
 Neubau ca. ca. 414.000 €



Zusammenfassung Investition	Sanierung	Neubau
		(siehe Anmerkung u.)
Summe Investition (Schulgebäude und Bibliothek)	30.955.000,00	39.756.200,00
Differenz		8.801.200,00
Optional		
Neubau Parkplatz		840.000,00
Vermarktung Flächen bisheriger Parkplatz (10.450 qm á 240 €)		-2.508.000,00
Summe Investition mit Parkplatz	30.955.000,00	38.088.200,00
Differenz		7.133.200,00

Zusammenfassung einmaliger Aufwand	Sanierung	Neubau
Ergebnis einmalig (Abriss SKZ und Kompensation Altgebäude)		2.316.200,00
Differenz		2.316.200,00

Anmerkung: Die Differenz bei den Kosten Neubau zur Gegenüberstellung der Kosten Sanierung / Neubau unter Punkt 4 ergibt sich aus der Zuordnung der Kosten Abriss (1.846.880,- €) und der Kosten Kompensation Altgebäude (100.000,- €) einschl. anteiliger Nebenkosten zum Ergebnishaushalt



Vergleich Kosten Sanierung / Neubau

- Investitionskosten - Variante Neubau ca. 8,8 Mio. € höher
- bei Entwicklung Parkplatz Bayernweg - Variante Neubau ca. 7,1 Mio. € höher
- jährliche Folgebelastung (Ergebnisrechnung) Variante Neubau ca. 180.000 € niedriger
- Finanzierungsaufwand Variante Neubau im Schnitt der ersten 10 Jahre jährlich rd. 200.000 € höher



Beschlüsse Schulausschuss / Rat:

- Beteiligung der Schulen und der Öffentlichkeit
- Beratung Schulausschuss 21.11.2017
- abschließende Entscheidung Rat 05.12.2017

 Planungswettbewerb für Neubau Gesamtschule

 Fortschreibung des Integrierten Handlungskonzepts (IHK) „B(u)ildung City | Nachhaltiger Wohn- und Bildungsstandort Sieglar / Rotter See“ für die bewilligte und ggf. weitere Förderung



**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit !**