



Beschlussvorlage

Betrifft:

Beschlussvorlage zur Herbeiführung eines Ausführungs- und Finanzierungsbeschlusses für das Projekt „Leibniz-Montessori-Gymnasium – Umsetzung des Raumbedarfs für ein vierzügiges Gymnasium G9“, Scharnhorststr. 8, 40477 Düsseldorf – Pempelfort (Stadtbezirk 1)

Fachbereich:

40 - Amt für Schule und Bildung

Dezernentin / Dezernent:

Stadtdirektor Burkhard Hintzsche

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Beratungsqualität
Bauausschuss	27.01.2026	Vorberatung
Sportausschuss	28.01.2026	Vorberatung
Bezirksvertretung 1	30.01.2026	Anhörung
Haupt- und Finanzausschuss	02.02.2026	Vorberatung
Schulausschuss	03.02.2026	Vorberatung
Rat	11.02.2026	Entscheidung

Beschlussdarstellung:

Der Rat der Landeshauptstadt Düsseldorf beschließt:

1. die Ausführung und Finanzierung der Maßnahme „Leibniz-Montessori-Gymnasium – Umsetzung des Raumbedarfs für ein vierzügiges Gymnasium in G9 durch eine bauliche Erweiterung sowie Umbauten im Bestand mit einer Gesamtsumme von 26.860.000 EUR (brutto) inkl. Ausstattung und Inventar sowie jährliche Folgekosten i.H.v. 1.596.377 EUR und stimmt der Abwicklung durch die Immobilien Projekt Management Düsseldorf GmbH (IPM) zu.
2. folgende schulorganisatorische Maßnahmen für das Leibniz-Montessori-Gymnasium, Scharnhorststr. 8, 40477 Düsseldorf, Schulnr. 164471
 - a) Erhöhung der Zügigkeit um einen auf vier Züge ab dem Schuljahr 2029/2030.
 - b) Die ab dem 01.08.2026 dauerhafte Nutzung des bereits bis zum 31.07.2026 befristet genehmigten Teilstandortes am Standort Gneisenaustraße 60, 40477 Düsseldorf.

Die Finanzierung erfolgt über den Haushalt der Landeshauptstadt Düsseldorf.

Durch die geplanten Baumaßnahmen entstehen nach Fertigstellung des Erweiterungsbaues und der Umbauten im Bestand am Standort Scharnhorststraße 8 im Schulhausmeisterbereich zusätzliche Personalkosten i.H.v. 30.324 EUR/ Jahr (0,38 VZÄ).

Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist eine Erhöhung des Gesamtstundenkontingentes im Sekretariatsbereichs um 4,25 Stunden auf 63,5 Stunden (1,63 VZÄ) erforderlich. Hiermit sind zusätzliche Kosten in Höhe von 7.249,00 EUR auf der Grundlage der Personalkostendurchschnittssätze 2026 der KGST verbunden, die entsprechend über den Stellenplan zu beantragen sind.

Beschlusslage:

Der Rat der Landeshauptstadt Düsseldorf hat in seiner Sitzung am 09.03.2023 (s. Ö-Vorlage SCHUA/104/2022) die Verwaltung beauftragt, den schulorganisatorischen Beschluss für die Erhöhung der Zügigkeit von 3 auf 4 Züge vorzubereiten sowie den erforderlichen Ausführungs- und Finanzierungsbeschluss zur Umsetzung des Raumbedarfs für ein vierzügiges Gymnasium in G9 durch bauliche Erweiterung sowie Umbauten im Bestand herbeizuführen. Die Verwaltung wurde ermächtigt, die Immobilien Projektmanagement Düsseldorf GmbH (IPM) mit der Maßnahme zu beauftragen.

Sachdarstellung:

Gesamtkosten der Maßnahme	26.860.000 EUR
Kosten der Errichtung / IPM	25.578.691 EUR
<u>Kosten der Landeshauptstadt Düsseldorf (Ausstattung und Inventar):</u>	
konsumtive Kosten	694.040 EUR
+ investive Kosten	587.269 EUR
= Gesamtkosten	1.281.309 EUR
Jährliche Nettofolgekosten	1.596.377 EUR
zuzüglich einmaliger Abschreibungsaufwand	48.763 EUR
Abzüglich Refinanzierung aus Umsatzsteuerüberhang	264.543 EUR

Bedarfskonkretisierung

Aufgabenstellung

Um die Zügigkeit der Schule von 3 auf 4 zu erhöhen und einen Schulbetrieb in G9 zu ermöglichen, soll diese erweitert werden. Die entsprechenden baulichen Möglichkeiten wurden in einer vorgeschalteten Machbarkeitsstudie eruiert. Das Ergebnis dieser ist, dass die naturwissenschaftlichen (NTW) Fachräume aus dem Bestand ausgegliedert und neu errichtet werden. Die NTW-Fachräume im Bestand werden zu allgemeinen Unterrichtsräumen umgewidmet, um die erforderliche Anzahl von Klassenräumen für eine Vierzügigkeit in G9 bereitstellen zu können. Darüber hinaus ist dringend eine umfassende brandschutztechnische Sanierung des Bestands notwendig. Hinzu kommt der Umbau der Hausmeisterwohnung zu Büro- und Verwaltungsräumen, sowie eine umfassende Sanierung des Bestands.

Grundlage für die Planung ist das Raumprogramm, welches durch das Amt für Schule und Bildung in Abstimmung mit der Schulleitung erstellt wurde.

Daraus resultieren folgende BGF-Werte:

Bestand BGF (R): ca. 10.030 m²

Bestand BGF (S): ca. 115 m²

Summe Bestand BGF gesamt ca. 10.145 m²

Neubau BGF (R): ca. 1.855m²

Neubau BGF (S): ca. 236 m²

Summe Neubau BGF gesamt ca. 2.091m²

Bauort und Erschließung

Schule:	Leibniz-Montessori-Gymnasium
Stadtbezirk:	1
Stadtteil:	Pempelfort
Gemarkung:	Derendorf
Flur:	8
Flurstück:	203
Grundstücksgröße:	ca. 8.100 m ²
Eigentümer:	Landeshauptstadt Düsseldorf

Im Umfeld der Schule befinden sich vorwiegend blockartige, verdichtete Wohnbaustrukturen. Innerhalb einer dieser Blöcke fügt sich die Schule als Substruktur ein. Das ursprüngliche Schulgebäude ist ein wiederaufgebautes Vorkriegsgebäude, welches sukzessive um ein Aula-/Sporthallengebäude, einen Klassentrakt und einer Gymnastikhalle erweitert wurde. In jüngerer Vergangenheit ist eine Mensa in das Aula-/Sporthallengebäude eingefügt worden. Diese, über die Zeit gewachsene Struktur spiegelt sich auch in der heterogenen Architektursprache wider. Diese Struktur, die direkt angrenzende Wohnbebauung, sowie die begrenzte Schulhoffläche bilden die Rahmenbedingungen für die Maßnahme. Ein Bebauungsplan für das Baugrundstück ist nicht vorhanden, das Vorhaben wird im Genehmigungsverfahren daher nach §34 BauGB beurteilt.

Der Haupteingang liegt an der Scharnhorststraße. Die Scharnhorststraße ist von Wohnbebauung gesäumt, zwischen Straße und Bürgersteig sind öffentliche Parktaschen angeordnet. Der Parkplatz der Schule liegt auf dem Schulhof selbst und ist über eine Durchfahrt an der Jülicher Straße angebunden.

Der Zugang zum geplanten Neubau und damit zu den NTW-Fachräumen und zu dem Gymnastikraum wird direkt über den Schulhof erfolgen.

Dauerhafte Nutzung des Teilstandortes

Seit dem Schuljahr 2023/2024 nutzt die Schule den Teilstandort Gneisenaustraße 60 mit sechs allgemeinen Unterrichtsräumen (vgl. SCHUA/118/2022). Dort werden Kurse der Jahrgangsstufe Q1 und Q2 beschult, die keinen Fachraum erfordern.

In einvernehmlicher Abstimmung mit der Schule konnte eine wirtschaftliche und schulorganisatorische sinnvolle Nutzung dieses Teilstandortes zu Gunsten eines reduzierten Bauvolumens am Hauptstandort unbefristet eingeplant werden.

Der Teilstandort ist sehr gut in das Unterrichtskonzept der Schule integriert und wird auch von den Schülerinnen und Schülern der Oberstufe gut angenommen.

Konzept

Östlich wird der Schulhof derzeit durch eine kleine Gymnastikhalle begrenzt. Diese ist – nur mit Duldung der Nachbarschaft – grenzständig errichtet worden und diese kann aufgrund der direkten Grenznahe (Grenzabstand, Abstandsflächen) nicht aufgestockt werden, so dass eine Erweiterung des Bestandes oberhalb der Gymnastikhalle nicht möglich ist. Vor diesem Hintergrund wird der Neubau im Bereich der Bestandsparkplätze verortet. Die Parkplätze werden an den Standort der dann abgängigen Bestandsgymnastikhalle verschoben. Durch diesen Flächentausch hat der Erweiterungsbau ausreichend Abstand zur angrenzenden Wohnbebauung und kann alle erforderlichen Flächen aufnehmen. Der Baukörper ist in einen Funktionskubus und eine dienende Schiene gegliedert. In der dienenden Schiene befinden sich Flure, Treppenhaus, Aufzug, Toiletten, Technikräume und Putzmittelräume. Im Untergeschoss befinden sich, unterhalb des späteren Parkplatzes, die Umkleieräume und der Geräteraum des Gymnastikraumes. Zudem sind hier die Technikräume verortet. Die NTW-Fachräume inkl. Sammlungsräume korrespondieren hinsichtlich Kubatur und Statik mit dem Gymnastikraum und bilden den Funktionskubus. Für den zweiten baulichen Rettungsweg wird eine Brückenkonstruktion zum Bestand an der Jülicher Straße errichtet, um hier den fehlenden zweiten Rettungsweg synergetisch herstellen zu können. Die kostenintensive Mieltreppe am Bestand kann dann entfallen.

Im Bestandsgebäude an der Scharnhorststraße wird eine umfangreiche Brandschutzsanierung durchgeführt, um die heutigen Anforderungen an den Brandschutz erfüllen zu können / die bestehenden Mängel zu beheben. Zudem werden technische und bauliche Erneuerungen geplant. Abhangdecken, Böden und Oberflächen sind stark sanierungsbedürftig, werden entfernt und neu eingebaut. Die bestehenden NTW-Fachräume werden zu allgemeinen Unterrichtsräumen umgebaut. Die ehemalige Hausmeisterwohnung wird zu dringend benötigten Büro- und Verwaltungsräumen für die Schule umgebaut. Die Verbindung zwischen dem neu entstehenden Verwaltungsbereich und dem Bestandsgebäude erfolgt über den Außenraum, da innere Wege nicht realisierbar sind. Gleichzeitig kann über einen Plattformlift die Barrierefreiheit gewährleistet werden. Da die Schülerinnen und Schüler nicht unbeaufsichtigt in den angrenzenden Schulgartenbereich gelangen dürfen, wird hier eine begrünbare Abtrennung geplant, so dass Zugangsmöglichkeiten gesteuert werden können. In den bestehenden Aufzugschacht wird ein neuer Aufzug eingebracht. Der Keller wird nachträglich abgedichtet, um der

feuchtebedingten Schimmelbildung nicht Vorschub zu leisten. Schulhofseitig ist für die Andienung des Kellergeschosses ein Hublift vorgesehen.

Der Neubau wird in Massivbauweise errichtet. Der Funktionskubus aus Gymnastikraum und NTW-Fachräumen ist ohne Stützen im Innenbereich konzipiert, die Tragwerklogik des Gymnastikraumes wird konsequent auf alle Geschosse angewendet. Dadurch entsteht eine große Nutzungsflexibilität – etwaige, spätere Änderungen können ohne aufwendige Eingriffe in das Tragwerk umgesetzt werden. Dies ist durch die einhergehende Flexibilität und damit langfristige Nutzungsperspektive sehr nachhaltig.

Die Fassade wird als Verblendfassade (Klinkerriemchen) geplant. Die Fassade erhält ein Relief, damit die Fassadenflächen strukturiert werden. Teilflächen sind zurückgesetzt, so dass durch den leichten Schattenwurf ein plastischer Eindruck entsteht.

Die Entwässerung für das Regenwasser ist außenliegend geplant, das Wasser wird über eine Gefälledämmung zu den jeweiligen Ablaufpunkten geleitet. Die Fallrohre liegen in Aussparungen in der Fassade (hinterlegt mit einem dünnen, entsprechend leistungsfähigen Dämmstreifen). So sind diese geschützt, aber dennoch zugänglich, das Wasser wird aus dem Gebäude herausgehalten.

Das Dach wird extensiv begrünt, weiterhin sind technische Aufbauten wie RLT-Gerät und PV-Anlage vorgesehen. Für die Fachräume und innenliegenden WC-s/Umkleiden ist eine mechanische Lüftung obligatorisch. Die Fassade ist hochwirksam gedämmt. Für den Erweiterungsbau ist eine DGNB-Zertifizierung in Gold angestrebt.

Der Gymnastikraum steht auch außerschulischen Nutzungen (Sportvereinen) zur Verfügung.

Außenanlagen

Im Zuge des Erweiterungsbaus wird der Schulhof neugestaltet. Grundidee für den Schulhof ist, ihn in verschiedene funktionale Bereiche aufzuteilen und diese gestalterisch hervorzuheben. Die Formensprache der einzelnen Elemente wird deutlich moderner und orientiert sich in Teilen an der bereits neu gestalteten kleinen Schulaußenfläche auf der Rückseite des Bestandsgebäudes. Durch die verwendeten Belagsmaterialien wird erkennbar, in welchem Bereich des Schulhofs / der Schulaußenanlage man sich befindet.

Ökologisches Konzept und Klimaschutz

Die folgenden Aspekte wurden berücksichtigt:

- Als Qualitätsstandard wird der DGNB-Standard GOLD angestrebt.
- Die Dachflächen des Neubaus erhalten eine Kombination aus Photovoltaikanlagen und extensiver Dachbegrünung. Das Dach des Bestandsgebäudes wird in Stand gesetzt, um hier zusätzlich eine großflächige PV-Anlage zu installieren.
- Der Wärmebedarf wird über den bereits am Standort vorhandenen Fernwärmeanschluss gedeckt.
- Die Lüftungsanlagen werden mit Wärmerückgewinnung ausgestattet.
- Die Beleuchtung wird ausnahmslos mit LED-Technik und Präsenzmeldern realisiert.
- Die Planung sieht einen Verzicht auf organische Dämmung (Polystyrol etc.) zu Gunsten mineralischer Dämmmaterialien in Wand und Dach vor.

- Die Asphaltfläche auf dem Schulhof wird vollständig abgetragen, entsorgt und durch ein Betonsteinpflaster mit großen Fugen ersetzt. Dies hat den Vorteil, dass durch den großen Fugenteil mehr Wasser versickern kann.
- Im Zuge der Baumaßnahmen sind insgesamt 7 Bäume zu fällen. Dies betrifft hauptsächlich den Bereich des Neubaus.
- Oberflächenwasser soll zum Teil in die Pflanzung geleitet werden.

Barrierefreiheit

Der Runde Tisch Bauen hat in seiner Sitzung vom 12.05.2025 der Planung ohne weitere Anmerkungen zugestimmt.

Auswirkung auf den Stellenplan und das Personalkostenbudget

Am Schulstandort Scharnhorststraße 8 entsteht nach Fertigstellung der ein zusätzlicher Stellenbedarf im Schulhausmeisterbereich von 0,38 VZÄ. Verbunden hiermit sind zu kompensierende Personalkosten in Höhe von 30.324 Euro / Jahr. Der Neubau wird im Jahr 2028 fertig gestellt, daher ist dies im Stellenplanverfahren 2028 entsprechend zu berücksichtigen.

Es ist grundsätzlich davon auszugehen, dass die eingesetzten Hausmeister*innen über die reguläre Arbeitszeit hinaus in den Abendstunden oder am Wochenende bei Nutzung der Räumlichkeiten durch externe Personen, z.B. bei politischen Veranstaltungen, Überstunden leisten werden und diese vom Amt für Schule und Bildung vergütet werden. Zum jetzigen Zeitpunkt können jedoch keine Aussagen über die Anzahl oder die daraus entstehenden Personalkosten getroffen werden.

Für den Schulstandort Leibniz-Montessori-Gymnasium ist nach Abschluss der Baumaßnahmen eine Erhöhung des Gesamtstundenkontingentes um 4,25 Stunden auf 63,5 Stunden (1,63 VZÄ) erforderlich. Hiermit sind zu kompensierende Kosten in Höhe von 7.249,00 EUR/ Jahr auf der Grundlage der Personalkostendurchschnittssätze 2026 der KGST verbunden, die über den Stellenplan zu beantragen sind.

Gesamtkosten und Refinanzierung

Auf Grundlage der bereitgestellten Bedarfsmeldung wurde eine Entwurfsplanung entwickelt und eine Kostenberechnung erarbeitet, welche die erforderlichen Baumaßnahmen abbildet. Die dieser Vorlage zugrundeliegende Kostenberechnung beinhaltet auch die Kosten für Ausstattung und Inventar und stellt somit einen gesamtheitlichen Kostenüberblick dar, der mit 26.860.000 EUR abschließt.

KG	Bezeichnung	Kostenberechnung
100	Grundstück	0 EUR
200	Herrichten	2.004.132 EUR
300	Bauwerk – Baukonstruktion	8.980.345 EUR
400	Bauwerk - Technische Anlagen	4.954.517 EUR
500	Außenanlagen	2.439.789 EUR
600	Ausstattung NW - Fachräume	1.318.836 EUR
Zwischensumme (KG 100 – 600):		19.697.619 EUR
700	Baunebenkosten	4.691.928 EUR

800	Finanzierung (bis AuF)	0 EUR
900	Baukostensteigerung	1.009.157 EUR
Zwischensumme (KG 100 – 900):		25.398.704 EUR
1000	Sonstige Kosten (IPM)	1.461.296 EUR
Gesamtkosten (brutto)		26.860.000 EUR

	konsumtiv (EUR)		investiv (EUR)	
	netto	brutto	netto	brutto
Baukosten	48.763	48.763	15.427.129	18.309.520
Baunebenkosten (Ing.-Leistungen etc.)	0	0	3.942.797	4.691.928
Grunderwerb	0	0	0	0
Finanzierung (bis AuF)	0	0	0	0
Baukostensteigerung	0	0	848.031	1.009.157
Sonstige Kosten (IPM)	0	0	1.227.980	1.461.296
Inventar	583.227	694.040	493.503	587.269
Gesamtkosten	631.990	742.803	21.939.439	26.059.170

Aus Sicht der IPM Düsseldorf GmbH bildet die erarbeitete Entwurfsplanung die wirtschaftlichste Lösung zur Deckung des nutzerseitig gestellten Bedarfs ab.

Finanzierung:

Siehe Anlage 01

Für die Finanzierung der Maßnahme ist die Aufnahme externer Investitions- und/oder Liquiditätskredite mit entsprechenden Auswirkungen auf den Ergebnishaushalt erforderlich.

Die Deckung der Kosten dieser Maßnahme erfolgt aus dem Gesamthaushalt.

Die Refinanzierung aus Umsatzsteuererstattung beträgt 264.543 EUR.

Die Umstellung von Haushaltsmitteln aus dem Klimaschutzetat und die Förderfähigkeit von Einzelmaßnahmen, insbesondere die geplante PV-Anlage, werden geprüft.

Terminplan:

Die IPM strebt eine Realisierung der Neubau-Maßnahme bis zum IV. Quartal 2028 (Übergabe an den Nutzer) an:

Baubeginn	I. Quartal 2026
Bauzeit ca.	36 Monate
Fertigstellung Neubau	III. Quartal 2027
Fertigstellung Umbau Bestand	III. Quartal 2028
Fertigstellung Freianlagen	IV. Quartal 2028

Erfüllung der Voraussetzungen des §13 KomHVO:

BIC-Empfehlung	am:	14.10.2025
RPA-Prüfung	am:	05.11.2025
Kämmerei geprüft	am:	05.01.2026
Zustimmung der Kämmerin	am:	05.01.2026

Anlagen:

Anlage_SCHUA/062/2025