

Stadt Bergisch Gladbach
Der Bürgermeister
Federführender Fachbereich
Hochbau

Mitteilungsvorlage

Drucksachen-Nr. 0455/2026
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Ausschuss für Schule und Gebäudewirtschaft	15.07.2026	zur Kenntnis

Tagesordnungspunkt

Albertus-Magnus-Gymnasium, Sachstand Standortentwicklung

Kurzzusammenfassung:

Die Vorlage soll einen ersten Zwischenstand über die Bearbeitung der Leistungsphase 0 (Projektentwicklung) der Schulbau-Priorisierungsmaßnahme am Albertus-Magnus-Gymnasium geben.

Die Ergebnisse der ersten wesentlichen Gutachten liegen vor z.B. das Schadstoffgutachten. Der nächste wichtige Schritt ist die Überarbeitung des Musterraumprogramms in Form der Übersetzung in pädagogische und bauliche Zusammenhänge.

Inhalt der Mitteilung:

Sachstand Machbarkeitsstudie Albertus-Magnus-Gymnasium – Leistungsphase 0

Ausgangslage und Zielsetzung

Das Albertus-Magnus-Gymnasium (AMG) wurde im Rahmen der Schulbaupriorisierung der Stadt Bergisch Gladbach als vordringliches Projekt identifiziert und befindet sich auf Platz 3 der Priorisierungsliste. Ursächlich hierfür sind sowohl erhebliche bauliche Defizite im Bestand als auch ein wachsender Raumbedarf.

Ziel der derzeit laufenden Leistungsphase 0 (Projektentwicklung/Machbarkeitsstudie) ist es, eine belastbare Grundlage für eine strategische Grundsatzentscheidung über die zukünftige Entwicklung des Standortes zu erarbeiten. Konkret geht es um die Varianten einer Sanierung mit Erhalt einiger Bestandsgebäude (Szenario A) und des Komplett-Abbrisses mit vorgeschaltet Auslagerung (Szenario B).

Zeitlicher Verlauf und aktueller Bearbeitungsstand

Die Machbarkeitsprüfung wurde im Frühjahr 2025 gestartet. Hierzu waren zunächst verschiedenen Grundlagenuntersuchungen notwendig.

Im weiteren Verlauf zeigte sich, dass wesentliche Planungsgrundlagen für eine belastbare Bewertung der Szenarien – insbesondere im Hinblick auf Kosten, Flächen und Bauabläufe – nicht rechtzeitig bereitgestellt werden konnten.

Ab etwa August 2025 konnte die Machbarkeitsstudie daher nicht mehr zielgerichtet weitergeführt werden und pausiert seitdem.

Notwendige Grundlagen

Schadstoffgutachten

Das Schadstoffgutachten wurde bereits im Frühjahr 2025 beauftragt, konnte jedoch erst Ende März 2026 vollständig abgeschlossen werden. Es enthält Aussagen zu Art, Umfang und Kosten von Sanierung bzw. Rückbau und ist damit eine wesentliche Grundlage für die wirtschaftliche Bewertung der Varianten.

Die Ergebnisse zeigen, dass die gefundenen Schadstoffe im verbauten Zustand keine Schwierigkeiten machen. Sie müssen aber mit kostenintensiven Maßnahmen innerhalb einer Sanierung zunächst entfernt werden.

Musterraumprogramm

Als Arbeitsgrundlage für die Projektentwicklung wurde das beschlossene Musterraumprogramm für weiterführende Schulen (Gymnasium) verwendet. Es bedarf nun jedoch einer „Übersetzung“ in pädagogische und architektonische Zusammenhänge, um es baulich umzusetzen und mögliche Optimierungspotentiale (besonders in den Flächenbedarfen) erkennen und ausschöpfen zu können.

Daher ist eine erweiterte Betrachtung dieser Grundlage vorzunehmen. Dieser Prozess wird derzeit initiiert und extern begleitet.

Es ist geplant diesen Prozess exemplarisch im Rahmen der ersten aktuell anstehenden Projekte durchzuführen um eine Anwendbarkeit auf die weiteren Projekte zu erzielen. Es ist davon auszugehen, dass dieser Prozess mit allen notwendigen Beteiligungen etwa ein Jahr in Anspruch nehmen wird. Die Durchführung dieser Evaluation führt zu erheblichen Synergieeffekten für die Gesamtprojekte. Somit ist die hierfür verwendete Zeit sinnvoll investiert.

Konsequenz für die Machbarkeitsstudie

Mit dem nun vorliegenden Schadstoffgutachten ist ein wesentlicher Baustein abgeschlossen. Die Machbarkeitsstudie kann/sollte jedoch erst dann wieder vollumfänglich fortgeführt und final bewertet werden, wenn auch eine flächen-optimierte Raumprogrammgrundlage vorliegt. Die bislang erarbeiteten Szenarien („Szenario **A**: Sanierung mit Teilabbruch“ und „Szenario **B**: Totalabriss und Neubau“) basieren noch auf dem Musterraumprogramm von 2025. Unter diesen Rahmenbedingungen zeigt sich, dass eine Sanierung im laufenden Betrieb bei dem zugrunde gelegten Flächenvolumen organisatorische nahezu nicht umsetzbar ist. Bei einer Reduzierung der Flächenbedarfe könnte sich diese Bewertung verändern.

Inhaltlicher Stand der Projektentwicklung (LPH 0)

G9-Erweiterung und Standortstrategie

In der Projektentwicklung der Abteilung Hochbau wurde zunächst der zusätzliche Raumbedarf für G9 betrachtet. Es bestand Konsens, dass dieser Bedarf nicht im Bestand abgebildet werden kann und ein zusätzlicher Baukörper erforderlich ist.

Um die langfristigen Entwicklungsmöglichkeiten des Standortes AMG nicht einzuschränken, wurde der Erweiterungsbau G9 auf dem Grünstreifen zwischen AMG und JGR angeordnet (vgl. Beschluss 0285/2025). Dieser Baukörper kann theoretisch erweitert werden, um Teilauslagerungen der Schule zu ermöglichen und somit das Potential zu bieten, eine Sanierung im laufenden Betrieb durchzuführen.

Bestandsaufnahme und Bewertung

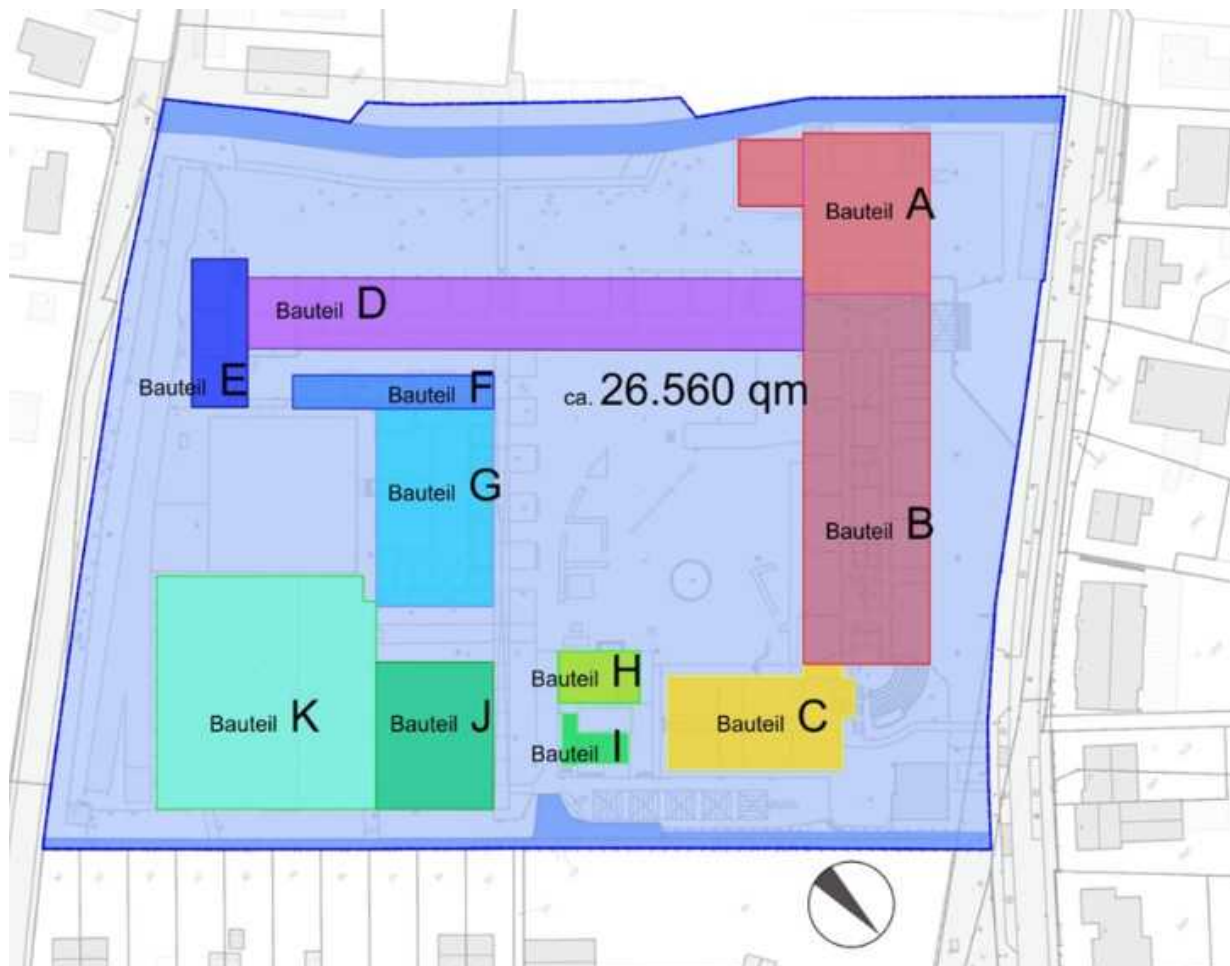
Im weiteren Verlauf wurden Bestandsunterlagen ausgewertet, bereits erfolgte Sanierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen betrachtet, Ortsbegehungen durchgeführt sowie Gespräche mit Verwaltung und Nutzern geführt.

Auf dieser Grundlage wurde deutlich, dass mindestens drei Gebäudeteile langfristig nicht mehr nutzbar sein werden. Gründe hierfür sind insbesondere nicht verlässlich nachweisbare statische Tragfähigkeiten sowie funktionale Defizite in der Nutzung (Baumängel, Raumzuschnitte, Belichtung, Belüftung, Akustik (bzw. grundsätzlich Bauphysik).

Die übrigen Gebäudeteile wurden dahingehend untersucht, ob ihre Grundrissstrukturen grundsätzlich geeignet sind, um durch Umbau und Umorganisation zeitgemäße pädagogische Raumkonzepte aufzunehmen. Besonders zwei Gebäudeteile sind auf Grundlage des heutigen Kenntnisstandes mit entsprechenden Sanierungsmaßnahmen weiterverwendbar.

Auch zeigt sich im Vergleich, dass die Liegenschaft im Verhältnis zu anderen Schulstandorten ziemlich großflächig ist und die ein- bis zweigeschossigen Bestandsbauten ein hohes Maß an bebauter/versiegelter Fläche erzeugt.

Baulicher Zustand und technische Bewertung



Der Gebäudebestand des AMG besteht aus mehreren Bauabschnitten unterschiedlicher Baujahre und weist insgesamt einen erheblichen Sanierungsstau auf. Mehrere Gebäudeteile – insbesondere die Bauteile E, F und G – sind unabhängig von der weiteren Strategie zurückzubauen.

Die verbleibenden Gebäude weisen u. a. folgende Defizite auf:

- Brandschutz (nicht regelkonform)
- Barrierefreiheit (nur eingeschränkt gegeben)
- energetischer Zustand
- funktionale und pädagogische Eignung

Die technische Gebäudeausrüstung (TGA) ist unzureichend dokumentiert, entspricht nicht dem aktuellen Stand der Technik und ist in ihrer gewachsenen Struktur nicht zukunftsfähig. Insbesondere bestehen Defizite in der Stromversorgung, die eine weitergehende Digitalisierung derzeit nicht ermöglichen.

Tragwerk und Aufstockung

Die Möglichkeit der Aufstockung wurde differenziert nach einzelnen Gebäudeteilen untersucht. Eine pauschale Aussage für den Gesamtstandort ist nicht möglich.

Für die Gebäudeteile B, C und D wurde eine grundsätzliche Aufstockungsfähigkeit geprüft.

Dabei zeigt sich, dass eine Aufstockung technisch möglich sein kann, jedoch nur unter erheblichen Eingriffen in die bestehende Tragstruktur. Die vorhandenen Decken sind nicht ausreichend tragfähig, sodass neue Tragkonstruktionen erforderlich wären. Lasten müssten über bestehende Bauteile abgeleitet und teilweise durch Verstärkungen ergänzt werden. Zudem sind zusätzliche Erschließungs- und Aussteifungselemente erforderlich.

Die übrigen Gebäudeteile sind für eine Aufstockung nicht geeignet oder grundsätzlich nicht erhaltenswert (die Sporthalle ausgenommen).

Bewertung:

Aufstockungen stellen keine einfache Erweiterung dar, sondern sind hinsichtlich Aufwand und Komplexität nahezu mit einem Neubau vergleichbar.

Baugrund und Schadstoffe

Der Baugrund ist als tragfähig einzustufen und stellt keinen limitierenden Faktor für zukünftige Entwicklungen dar.

Demgegenüber zeigen die Schadstoffuntersuchungen eine Belastung des Bestandes. Neben punktuellen Funden liegen auch großflächige Belastungen vor. Diese sind im gebundenen Zustand unbedenklich, die Umsetzung von Sanierungsmaßnahmen ist jedoch nur unter hohen arbeitsschutzrechtlichen Anforderungen möglich und führt zu erhöhten Kosten, längeren Bauzeiten und erhöhten Risiken.

Abhängigkeit vom Rotationsstandort Lerbacher Weg

Eine zentrale Voraussetzung für das Szenario eines vollständigen Neubaus ist die Verfügbarkeit eines externen Auslagerungsstandortes. Hierfür ist derzeit der Standort Lerbacher Weg vorgesehen, der sich jedoch noch im Prüfprozess befindet, insbesondere hinsichtlich der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen.

Selbst unter optimalen Bedingungen ist davon auszugehen, dass ein Zeitraum von mindestens etwa sechs Jahren erforderlich ist, bis dieser Standort entwickelt, in Betrieb genommen und das AMG dorthin ausgelagert werden kann.

Konsequenz:

Der bestehende Schulstandort müsste über einen längeren Zeitraum weiterbetrieben werden, obwohl bereits heute erhebliche bauliche Mängel vorliegen. Dies erfordert zusätzliche Überbrückungsmaßnahmen.

Szenarien. Standortentwicklung

Szenario A Variante-1: Sanierung und Teilabriss (mit vorgeschalteter Auslagerung der Schule in Rotationsstandort)

Szenario A Variante-2: Sanierung und Teilabriss (im laufenden Betrieb)

Im Szenario A1+2 wurden mehrere Varianten entwickelt, bei denen Teile des Bestandes zurückgebaut und andere Gebäude saniert bzw. teilweise aufgestockt werden. Die statischen Rahmenbedingungen wurden dabei berücksichtigt. Realistisch sind Aufstockungen nur in wenigen Teilbereichen (z. B. Verwaltung, NaWi-Trakt).

Die Varianten wurden als Konzeptstudien mit der Schulleitung und einer Arbeitsgruppe aus Lehrkräften abgestimmt. Im Ergebnis wurde deutlich, dass eine Sanierung im laufenden Betrieb unter den aktuellen Annahmen nicht als präferierte Lösung verfolgt werden sollte. Die Organisatorischen Aufwände wären enorm und mit Unvorhergesehenem muss im Bauprozess immer gerechnet werden. Die Auswirkungen auf den Schulbetrieb sollten nicht unterschätzt werden.

Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass den Varianten das Musterraumprogramm von März 2025 mit sehr hohen Flächenansätzen zugrunde liegt. Sollte dieses deutlich optimiert

werden, kann sich die Bewertung verändern.

Für den Fall, dass der Rotationsstandort nicht realisiert werden kann oder sich verzögert, gleichzeitig aber Flächenreduzierungen möglich sind, kann eine schrittweise Sanierung im laufenden Betrieb als strategische Rückfallebene relevant werden. Dieses Szenario ist jedoch aufgrund von Schadstoffbelastung, TGA-Problematik und baulichen Abhängigkeiten mit erheblichen Herausforderungen verbunden. In diesem Fall wäre eine gesonderte, vertiefende Machbarkeitsstudie empfehlenswert, die gezielt die Umsetzung im laufenden Betrieb untersucht.

Szenario B: Totalabriss und Neubau

Das Szenario B umfasst den vollständigen Rückbau des Bestandes mit anschließender Neuerrichtung des Schulstandortes nach vorheriger Auslagerung des Schulbetriebs. Hierzu wurden Varianten mit und ohne Erhalt der Sporthallen betrachtet.

Fazit

Der Standort des AMG weist einen erheblichen baulichen und funktionalen Entwicklungsbedarf auf. Eine Sanierung mit Teilabriss ist grundsätzlich möglich. Dies allerdings im laufenden Betrieb durchzuführen, ist jedoch mit hohem Aufwand, erheblichen Risiken und komplexen Bauabläufen verbunden.

Ein Neubau bietet strukturelle Vorteile, ist jedoch stark von externen Rahmenbedingungen, insbesondere der Verfügbarkeit eines Auslagerungsstandortes, abhängig.

Zusammenfassung – aktueller Kenntnisstand

Bereits erarbeitete Grundlagen:

- Abgleich der Bestandskubaturen mit zukunftsorientierten Schul-+Grundrisskonzepten
- Erweiterungspotential des G9- Interimsgebäudes
- Statische Beurteilung je Gebäudeteil (Aufstockbarkeit)
- Technische Bewertung (inkl. TGA)
- Brandschutztechnische Einschätzung
- Baugrundgutachten
- Schadstoffgutachten (seit März 2026 vollständig)
- Kampfmittel
- Entwässerung Außenanlagen/ TGA
- Stromversorgung: Anbieter und Eigenversorgung trennen: neuer Trafo

Fehlende Grundlage:

- Übersetztes, optimiertes Musterraumprogramm

Erfolgte Abstimmungen:

- Schulleitung
- Arbeitsgruppe der Schulleitungen + Lehrkräfte
- FB übergreifend intern

Rahmenbedingung:

- Überarbeitung Musterraumprogramm in Bearbeitung
- prognostizierte Dauer: ca. 9 Monate ab Sept. 2026

Darauf aufbauende Weiterbearbeitung:

- prognostizierte Dauer: ca. 2-4 Monate