

**Projekt: Neubau Gymnasium Haan bei laufendem Betrieb  
am Altstandort**  
**Projektleitung: Olaf Tödte**

<b>Verfahrensstand / Beschlussbedarf:</b>			
<input checked="" type="checkbox"/>	Freigabe des Projektes – Planung	Beschluss Rat	vom: <b>11.12.2012</b> <b>16.12.2014</b>
<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Berichtswesen</b>		
<input checked="" type="checkbox"/>	turnusmäßig, Bericht über den Stand des Bauprojektes		
<input type="checkbox"/>	anlassbedingt		
<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Nächste Projektphase - Vorbereitung des Vergabeverfahrens</b>		

### **Projektstandsbericht vom 23.01.2015**

Dieser Bericht schließt an die vorherigen Sachstandsberichte zum Projekt, zuletzt für den BVFOA am 6.11.2014, an:

Nach Erarbeitung und Verabschiedung des Pädagogischen Konzepts und des Raum- und Funktionsbedarfes für ein vierzügiges Gymnasium im Laufe des Jahres 2014 hatte das Gebäudemanagement mit Unterstützung durch das technisch-wirtschaftliche Beraterteam der Assmann-Gruppe die Wirtschaftlichkeitsprognose für das Projekt erstellt und dem Rat der Stadt zur Beratung vorgelegt (Vorlage 56/011/2014).

Daraufhin beschloss der Rat der Stadt Haan in seiner Sitzung vom 16.12.2014: „Die Verwaltung wird beauftragt, die Ausschreibung für die Beschaffung „Abbruch und Neubau des Gymnasiums Adlerstraße in 42781 Haan bei laufendem Betrieb am vorhandenen Standort“ im Rahmen einer PPP-Vergabe für ein vierzügiges Gymnasium G8 - auf Grundlage des genehmigten Raumprogrammes und Grundkonzeptes vom [25.03.2014](#) (Rat) und der Planungsziele der „2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 Neubau Gymnasium“ vom [08.04.2014](#) (PLUA) – durchzuführen.“

Hierauf rief das Gebäudemanagement umgehend die zweite Leistungsphase zur Durchführung des PPP Vergabeverfahrens bei dem technisch-wirtschaftlichen Berater ab.

Mit den entsprechenden nächsten Arbeitsschritten wurde bereits begonnen.

- Nach einer Überarbeitung der ersten, durch das Gebäudemanagement gefertigten Konzeptskizzen werden diese noch einmal mit der Schule, aber auch dem erweiterten Nutzerkreis abgestimmt. Sie werden Grundlage für das Leistungsverzeichnis.
- Parallel erfolgt die standort- und aufgabenspezifische Konzeption TGA / Energiekonzept und Brandschutz.
- Desgleichen steht aktuell für die Außenanlagenplanung an.
- Zu den flächendeckenden Bodenuntersuchungen für die Themen Altlasten, Auffüllungen, Baugrund, sowie den flächendeckenden Material- und Schadstoffuntersuchungen in den Gebäuden liegen die ersten Untersuchungsberichte bereits vor.

Das Planungsamt betreibt parallel B-Plan-Verfahren für die Neubebauung.

Die europaweite Veröffentlichung des Vergabeverfahrens soll im Februar erfolgen.

**Projekt:** Laufende Bauunterhaltung Hallenbad Haan, Alter Markt  
Anpassung von Bauteilen und Technischen Anlagen an die aktuellen, sicherheitsrelevanten Normen, Richtlinien und Empfehlungen, 3. BA in 2015

**Projektleitung:** Peter Fels

<b>Verfahrensstand / Beschlussbedarf:</b>			
<input checked="" type="checkbox"/>	Freigabe des Projektes – Planung	Beschluss Rat	vom:
<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Berichtswesen</b>		
<input checked="" type="checkbox"/>	<b>turnusmäßig, Bericht über den Stand des Bauprojektes</b>		
<input type="checkbox"/>	anlassbedingt		
<input type="checkbox"/>	Bezugsfertigstellung		

### Projektstandsbericht vom 23.01.2015

Für das Jahr 2015 ist der 3te und damit geplant letzte Bauabschnitt der für das Hallenbad vorgesehenen Maßnahmen zur Ertüchtigung der Bausubstanz sowie der Beseitigung von Sicherheitsdefiziten und Anpassungen an den Stand der Technik vorgesehen.

Folgende Maßnahmen stehen nach derzeitigem Kenntnisstand auf der diesjährigen Agenda:

- Nächste Abschnitte Flachdachsanierung (Fläche über Schwimmhalle und über Eingangsbereich)
- Erneuerung der Beleuchtung in der Schwimmhalle, Umstellung auf LED. Hier wurden nach entsprechender Antragstellung in 2014 Fördermittel in Höhe von 28.000 € bewilligt).
- Erneuerung der Sicherheitsbeleuchtung
- Ertüchtigung der Elektroinstallation
- Weitere kleinere Maßnahmen für den Brandschutz, an der Lüftungsanlage, kleinflächige Betonsanierung – Umfang soweit das Budget dies zulässt.

Die vorgesehenen Arbeiten werden im Frühjahr/Frühsummer 2015 ausgeschrieben und vergeben.

Die geplanten Arbeiten können während der 6-wöchigen Schließungsphase in den Sommerferien (Beleuchtung, Elektrik) oder auch während des laufenden Betriebs erfolgen.

Es steht ein Budget in Höhe von 210.000,00 € netto zur Verfügung.

**Projekt:** Laufende Bauunterhaltung Verwaltungsgebäude  
Sofortmaßnahmen zur brandschutztechnischen Ertüchtigung des Rathauses Kaiserstraße u. des Verwaltungsgebäudes Alleestraße  
**Projektleitung:** Peter Fels

<b>Verfahrensstand / Beschlussbedarf:</b>			
<input type="checkbox"/>	Freigabe des Projektes – Planung	Beschluss Rat	vom:
<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Berichtswesen</b>		
<input checked="" type="checkbox"/>	<b>turnusmäßig, Bericht über den Stand des Bauprojektes</b>		
<input type="checkbox"/>	anlassbedingt		
<input type="checkbox"/>	Bezugsfertigstellung		

### Projektstandsbericht vom 23.01.2015

Dieser Bericht schließt an die vorherigen Sachstandsbericht zum Projekt, zuletzt für den BVFOA am 6.11.2014, an:

Die in den beiden Verwaltungsgebäuden notwendig gewordenen ersten Maßnahmen zur brandschutztechnischen Ertüchtigung sind weiter umgesetzt worden:

- Die Gerüsttreppe, durch die ein zweiter unabhängiger Rettungsweg geschaffen wird, ist errichtet und kann nun genutzt werden.
- In beiden Gebäuden wird – bei laufendem Betrieb - momentan eine flächendeckende Brandmeldeanlage installiert. Sie kann voraussichtlich am 1.3. in Betrieb genommen werden.
- Weitere Maßnahmen z.B. zur erstmaligen Herstellung der Treppenhäuser gemäß Anforderung der Bauordnung (Türen, Installationen, Schottungen) werden gerade ausgeschrieben.
- Die Untersuchung der Brandschutzqualität der Geschoßdecken wurde abgeschlossen.

Die weitere detaillierte Bearbeitung vor Ort hat die Vielzahl verschiedener Mängel unterschiedlichster Natur in beiden Gebäuden bestätigt. Momentan wird das Konzept der notwendigen weitergehenden Maßnahmen erarbeitet, mit dem Brandschutzgutachter abgestimmt und der Bauaufsicht zur Genehmigung vorgelegt. In diesem Rahmen werden die zusätzlich notwendigen Haushaltsmittel konkretisiert werden können.



Bestandteil Brandmeldeanlage Gebäude Alleestr.

**Projekt:**            **Neubau 4-gruppige Kita und OGS-Räume GS Bollenberg**  
**Projektleitung:** **Katja Sann**

<b>Verfahrensstand / Beschlussbedarf:</b>		
<input checked="" type="checkbox"/>	Freigabe des Projektes	Beschluss Rat vom: <b>16.12.2014</b>
<hr/>		
<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Berichtswesen</b>	
<input checked="" type="checkbox"/>	<b>turnusmäßig, Bericht über den Stand des Bauprojektes</b>	
<input type="checkbox"/>	anlassbedingt	
<input checked="" type="checkbox"/>	Projektbeginn	

### **Projektstandsbericht vom 23.01.2015**

In seiner Sitzung am 16.12.2014 beschloss der Rat der Stadt Haan: „Die Trägerschaft für die neu zu errichtende viergruppige Kindertageseinrichtung am Standort der städt. Grundschule Bollenberg, Robert-Koch-Str. 27, wird der Stadt Haan übertragen ...“

Das Gebäudemanagement hatte im Vorfeld bereits vorbereitende Arbeiten und Untersuchungen für das Neubau-Projekt angestoßen (Vermessung, Kampfmittelräumdienst, Bodengutachten, Schallprognose, Energieversorgung, Haustechnikkonzept, vergaberechtliche Klärungen u.a.) und eine Rohfassung des Leistungsverzeichnisses vorbereitet. Jedoch erst mit der grundlegenden Entscheidung des Rates für die Trägerschaft wurde das Gebäudemanagement nun in die Lage versetzt, mit dem zukünftigen Träger gemeinsam die wichtigen Festlegungen zum Raum- und Funktionsprogramm zu erarbeiten, die zwingend in die Ausschreibung einfließen müssen. Insbesondere sind hier auch die Besonderheiten der Funktion eines Familienzentrums und nachhaltige Lösungsansätze für zukünftige U-3-Betreuung im Raumprogramm zu berücksichtigen.

Da der Neubau auch zusätzliche Flächen für die Grundschule (Mehrzweckraum für Schüler-Speisung und OGS-Gruppe) bieten soll, werden in den jetzt einsetzenden Prozess auch Schule und OGS eng mit eingebunden.

Aufgrund der Dringlichkeit des Projektes soll die Vergabe schlüsselfertig im Rahmen einer Totalunternehmervergabe nach öffentlichem Beteiligungswettbewerb erfolgen, einschließlich der Planungsleistungen, ohne vorherigen Vorentwurf. Die Konstruktionsweise des Neubaus (massiv konventionell oder qualitätvolle Modulbauweise) soll im Ausschreibungsverfahren offen gehalten werden. Der aktualisierte Rahmenterminplan sieht die Vergabe für September d.J. und die Bezugsfertigstellung für das Frühjahr 2017 vor. Diese Zeitplanung wird im Zuge des Vergabeverfahrens aktualisiert.



Baufeld vor Rückseite Turnhalle



Baufeld im Bereich des Pavillons

**Projekt:** Unterbringung von Asylbewerbern in der Stadt Haan  
**Umnutzung Landesfinanzschule,  
 Haus Westfalen als Asylbewerberunterkunft**  
**Projektleitung:** Volker Winkler / Peter Schemann

<b>Verfahrensstand / Beschlussbedarf:</b>			
<input checked="" type="checkbox"/>	Freigabe des Projektes – Planung	Beschluss Rat	vom: <b>03.02.2015</b> voraussichtlich
<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Berichtswesen</b>		
<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	turnusmäßig, Bericht über den Stand des Bauprojektes	
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	anlassbedingt	
<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Vorbereitung der Umsetzung</b>		

### **Projektstandsbericht vom 23.01.2015**

#### **Übernahme der Liegenschaft und Umnutzung Haus Westfalen**

Das bisher als Wohnheim genutzte Gebäude „Haus Westfalen“ bietet 4 Geschosse mit Einzel- und Doppelzimmern, die für die Belegung mit Asylbewerbern ohne weiteren baulichen Aufwand geeignet sind. Sanitäre Anlagen für ca. 70 Personen stehen zur Verfügung. Allerdings sind pro Geschoss noch die Installationen für jeweils eine Gemeinschaftsküche und einen Waschmaschinen- und Trockenraum zu erstellen. Ebenfalls pro Geschoss wird ein Gemeinschaftsraum hergerichtet. Nach der Herrichtung können in diesem Gebäude 60 Personen wohnen.

Aufgrund der geänderten Nutzung und des Übergangs der Betreiberfunktion auf die Stadt ist für die geplante Umnutzung des „Haus Westfalen“ ein Nutzungsänderungsantrag zu erstellen und bei der Bauaufsicht der Stadt Haan zur Genehmigung einzureichen. Aufgrund der geplanten Änderungen ist eine Gefährdungsanalyse zu erstellen und das Brandschutzkonzept ist anzupassen. Hieraus können sich weitere bauliche Anforderungen ergeben (z.B. Erweiterung der Brandmeldeanlage mit Meldern in allen Zimmern), die zur Zeit noch ermittelt werden.

Kosten für die Nutzungsänderung und bauliche Herrichtung: ca. 67.000 € (nach jetzigem Erkenntnisstand, ggfls. Mehrkosten durch Brandschutz, die noch nicht beziffert werden können).

Für alle geplanten Umnutzungen und baulich-technischen Änderungen ist die Zustimmung des BLB NRW einzuholen.

#### **Betrieb der Liegenschaft**

Im Gegenzug zur mietfreien Überlassung der Liegenschaft durch den BLB muss die Stadt die Instandhaltung, Wartung, Sachverständigenprüfungen und den Betrieb aller Gebäude und der gesamten Liegenschaft übernehmen. Damit gehen die Betreiberverantwortung und die Verkehrssicherungspflichten auf die Stadt über.

Kosten für die Instandhaltung der Gebäude: ca. 133.000 €/Jahr. Es handelt sich um einen grob ermittelten Kostenansatz unter der Annahme, dass Haus Westfalen genutzt wird und die beiden anderen Gebäude ungenutzt bleiben.

Die Betriebskosten der gesamten Liegenschaft (Gas, Wasser, Strom, Versicherung, Gebühren etc.) sind ebenfalls von der Stadt zu tragen. Hierfür muss die Stadt selbst Verträge abschließen. Wenn die Gebäude „Haus Rheinland“ und „Seminargebäude“

nicht genutzt werden, werden die Betriebskosten voraussichtlich deutlich unter den bisherigen Betriebskosten, die vom BLB mit ca. 215.000 € / Jahr € nachgewiesen wurden, liegen. Genauerer Kostenansatz wird momentan ermittelt.

In den o.g. genannten Betriebskosten sind Kosten für notwendige Hausmeisterleistungen nicht enthalten. Hier ist entsprechender zusätzlicher Stellenbedarf im Stellenplan zu berücksichtigen.

### **Zeitraahmen**

Das Gebäudemanagement hat sofort nach Erstabstimmung mit dem BLB mit der Vorbereitung der notwendigen Maßnahmen zur Übernahme der Liegenschaft und Herrichtung des Hauses Westfalen begonnen.

Es ist davon auszugehen, dass das Erwirken der Baugenehmigung und die Umsetzung der baulichen Maßnahmen bis Mitte Mai 2015 abgeschlossen sein können und dann die Belegung erfolgen kann.



Eingangsansicht Haus Westfalen



Blick in ein Zimmer



vorhandener Sanitärbereich

**Projekt:** Unterbringung von Asylbewerbern in der Stadt Haan  
**Neubau Wohnunterkünfte Neandertalweg und Leichlinger Str.  
in Modulbauweise**  
**Projektleitung:** Volker Winkler

<b>Verfahrensstand / Beschlussbedarf:</b>			
<input checked="" type="checkbox"/>	Freigabe des Projektes – Planung	Beschluss <b>Rat</b>	vom: <b>16.12.2014</b>
<hr/>			
<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Berichtswesen</b>		
	<input checked="" type="checkbox"/>	turnusmäßig, Bericht über den Stand des Bauprojektes	
	<input type="checkbox"/>	anlassbedingt	
<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Vorbereitung der Umsetzung</b>		

**Projektstandsbericht vom 23.01.2015**

In seiner Sitzung am 16.12.2014 beschloss der Rat der Stadt Haan: „Die Standorte Neandertalweg und Leichlinger Str. werden für jeweils ein zusätzliches Übergangswohnheim beschlossen“. Siehe hierzu Sitzungsvorlage 51/022/2014/3.

Das Gebäudemanagement hatte direkt nach Ratsbeschluss, noch vor dem Jahreswechsel die ersten notwendigen Schritte zur Projektvorbereitung und Einleitung der Vergaben eingeleitet. Zu dem Zeitpunkt hätten aufgrund der gegebenen Dringlichkeit evtl. vergaberechtliche Erleichterungen zur Beschleunigung der Abläufe in Anspruch genommen werden können.

Nachdem jedoch direkt zu Jahresbeginn das Angebot des BLB zur mietzinsfreien Überlassung des Landesfinanzschul-Areals vorgelegt wurde, wird nun dieses Projekt mit Priorität bearbeitet, wie im vorangegangenen Berichtsteil geschildert.

Der Neubau der Wohnunterkünfte Neandertalweg und Leichlinger Str. wird erst danach, voraussichtlich ab April d.J. weiter verfolgt werden können. Beschleunigte Umsetzung ist dann aus vergaberechtlichen Gründen nicht mehr möglich. Bei ordnungsgemäßem Projektablauf kann mit Inbenutzungnahme der Neubauten frühestens zum 1.1.2016 gerechnet werden.

**Projekt:** Raumsituation Grundschule Gruitzen  
**Konzept für die Erweiterung des Schulkomplexes**  
**Projektleitung:** Rolf Weber

**Verfahrensstand / Beschlussbedarf:**

<input type="checkbox"/>	Freigabe des Projektes – Planung	Beschluss Rat	vom: <b>03.02.2015</b> voraussichtlich
<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Berichtswesen</b>		
<input type="checkbox"/>	turnusmäßig, Bericht über den Stand des Bauprojektes		
<input type="checkbox"/>	anlassbedingt		
<input checked="" type="checkbox"/>	Vorab-Information		

**Sachstandsbericht vom 23.01.2015**

Gemäß Antrag der SPD-, GAL- und WLH-Fraktion wurde das Gebäudemanagement im Herbst 2014 beauftragt, auf Basis des durch die Schulleitung definierten Raum- und Funktionsbedarfes verschiedene Planungsvarianten für eine Erweiterung mit Sanierung der Grundschule Gruitzen zu entwickeln.

Die hierzu erarbeiteten 4 Varianten wurden in der Sitzung des BKSA am 2.12.2014 im Rahmen einer Powerpoint-Präsentation vorgestellt und sollen im derzeitigen Sitzungszyklus vertiefend beraten werden.

Es wurden Lösungsansätze in Form eines Anbaus an den hinteren Teil des Schulkomplexes (Variante 1a und 1b) und in Form eines Anbaus vorne vor dem historischen Gebäudeteil (Variante 2a und 2b) untersucht. Die Kosten der verschiedenen Varianten belaufen sich von 2,6 Mio. € für Variante 1a bis 3,53 Mio. € bei der Variante 2b, bei letzterer ist ggffls. durch Grundstückserlös eine Reduzierung der Kosten auf 3,06 Mio. € möglich.

Lediglich mit der Variante 2b kann der gesamte, von der Schule definierte Raumbedarf abgedeckt werden.

Für weitere detaillierte Information, insbesondere auch zeichnerische Darstellung der Varianten siehe Beschlussvorlage 51/037/2015, Anlage „PPT-Vortrag Gruitzen“.

