

Beratungsfolge Vorlage ist für alle hier angegebenen Sitzungen bestimmt	Sitzungstermin
Bau-, Vergabe- und Feuerschutzausschuss	07.05.2009

Berichte zum Stand verschiedener Bauprojekte des Gebäudemanagements

Beschlussvorschlag:

Der Bericht zum Stand der Bauprojekte des Gebäudemanagements wird zur Kenntnis genommen.

Sachverhalt:

Projekt:	Neuerliche PCB-Sanierung der Grundschule Bollenberg		
Projektleitung:	Hr. Winkler		
<u>Verfahrensstand / Beschlussbedarf:</u>			
<input checked="" type="checkbox"/>	Freigabe des Projektes – Antrag Fördermittel	Beschluss	vom: 7.2.2008
<input checked="" type="checkbox"/>	Berichtswesen		
	<input checked="" type="checkbox"/>	turnusmäßig, Bericht zum Stand der Bauarbeiten	
	<input type="checkbox"/>	anlassbedingt	
<input checked="" type="checkbox"/>	Fertigstellung des 2. Sanierungsabschnittes		

Projektstandsbericht vom 15.04.2009

Gemäß Bauzeitenplan wurde nach Fertigstellung und Wiederinbenutzungnahme des 1.BA ab dem 05.01.2009 mit der Sanierung des 2. Bauabschnittes begonnen. Auch in diesem Bauabschnitt verliefen die Sanierungsarbeiten wie bereits im 1. BA reibungslos. Die Osterferien wurden genutzt um die Schnittstelle „Treppenhaus“ zwischen EG und OG ohne Störung des laufenden Schulbetriebes zu sanieren und wiederherzustellen.

Um zukünftig am Standort „Gemeinsamen Unterricht“ für Kindern mit besonderem Förderbedarf zu ermöglichen, wurden auf Anregung der Schulleitung nach verwaltungsinthener Abstimmung im Rahmen der Sanierungsarbeiten die Klassenräume des Obergeschosses so umgestaltet, dass diese Form des Unterrichts zukünftig möglich ist. Dies geschah durch Außerbetriebnahme und Rückbau von nicht mehr benötigten Toilettenräumen und anderen Nebenräumen im 1. OG und die Erstellung von großflächigen Durchbrüchen zu benachbarten Klassenräumen. Diese genehmigungspflichtigen Änderungen wurden im Rahmen der Wiederherstellungsarbeiten ohne Zeitverlust umgesetzt.

Der 2. Bauabschnitt der neuerlichen PCB-Sanierung ist bis auf einige Restarbeiten fertig gestellt.

Der Umzug der Klassen in die sanierten Räume des 2. Bauabschnitt ist für den 26.04.2009 geplant. Anschließend wird sofort mit den Arbeiten am 3. BA begonnen, die in den Sommerferien 2009 abgeschlossen werden sollen.

Die gesamte Maßnahme liegt aktuell sehr gut im Zeitplan und knapp im Kostenplan.

Projekt:	Erneuerung und Aufstockung des Pavillons an der GS Don Bosco		
Projektleitung:	Hr. Winkler		
<u>Verfahrensstand / Beschlussbedarf:</u>			
<input checked="" type="checkbox"/>	Freigabe des Projektes – Antrag Fördermittel	Beschluss	vom: BVFA 7.2.2008 Rat 31.3.2009
<input checked="" type="checkbox"/>	Berichtswesen		
<input checked="" type="checkbox"/>	turnusmäßig, Bericht über den Stand des Bauprojektes		
<input type="checkbox"/>	anlassbedingt		
<input checked="" type="checkbox"/>	Beginn der Bauarbeiten / Aufstockung		

Projektstandsbericht vom 15.04.2009

Mit den Bauarbeiten für die Erneuerung des Pavillons an der Grundschule Don Bosco konnte entgegen dem ursprünglichen Zeitplan erst ab März 2009 begonnen werden.

Ursächlich hierfür waren der ungewöhnlich nasse und strenge Winter und der Baugrund am Rande des Bachtals, dessen Qualität sich schlechter darstellte als ursprünglich erwartet. Die geringe Tragfähigkeit des Bodens in Verbindung mit hohen Lasten, resultierend aus der geplanten Aufstockung, und eine Verschärfung der zugrunde zu legenden DIN-Norm für den Gründungsnachweis machten eine Änderung des ursprünglich geplanten Gründungskonzeptes erforderlich.

Vom Rat der Stadt Haan wurde zwischenzeitlich die Aufstockung des Gebäudes beschlossen um dem steigenden Bedarf an weiteren OGS-Plätzen gerecht zu werden. In Abstimmung mit den Nutzern (Schule und OGS) erfolgt derzeit die Planung des Raumkonzeptes für das Obergeschoss. Der Bauantrag soll kurzfristig (20. KW) eingereicht werden, um den zügigen Fortgang der Bauarbeiten zu gewährleisten.

Die Maßnahme liegt knapp im Gesamtkostenrahmen.

Die Fertigstellung des zweigeschossigen Gebäudes (einschl. Aufstockung) ist für Anfang des Jahres 2010 geplant.

Projekt: Neubau für die Grundschule Mittelhaan und Musikschule	
Projektleitung: Fr. Sann	
<u>Verfahrensstand / Beschlussbedarf:</u>	
<input checked="" type="checkbox"/> Freigabe des Projektes	Beschluss vom: HFA/Rat s.u.
<input checked="" type="checkbox"/> Berichtswesen	
<input checked="" type="checkbox"/> turnusmäßig, Bericht über den Stand des PPP-Verfahrens	
<input type="checkbox"/> anlassbedingt	
<input type="checkbox"/> Feststellung Projektende	

Projektstandsbericht vom 15.04.2009

Die Freigabe für den nächsten Projektschritt „Durchführung des PPP-Vergabeverfahrens für den Neubau der Grundschule Mittelhaan mit Musikschule“ wurde am 16.12.2008 vom Rat der Stadt Haan erteilt. Seitdem wurde von Gebäudemanagement und dem beauftragten PPP-Beratungsteam intensiv an der Zusammenstellung der Verdingungsunterlagen für das PPP-Vergabeverfahren gearbeitet. Zunächst wurde über eine EU-weite Veröffentlichung ein Teilnehmerwettbewerb für die schlüsselfertige Errichtung sowie Betrieb (hier: Instandhaltung) eines Schulgebäudes bekanntgegeben und durchgeführt.

An dem Teilnehmerwettbewerb haben sich insgesamt 17 Bewerber beteiligt. In Zusammenarbeit mit den externen Beratern, der Rechtsanwaltskanzlei Kapellmann & Partner aus Düsseldorf und dem Ingenieurbüro DU Diederichs aus Wuppertal, sind vom Gebäudemanagement insgesamt 5 Bewerber als potenzielle Bieter ausgewählt worden.

In dem mehrstufigen Auswahlverfahren wurden die eingegangenen Teilnahmeanträge zunächst auf Ihre formale Vollständigkeit geprüft. Anschließend erfolgte die inhaltliche Prüfung der grundsätzlichen bzw. besonderen Eignung der Bewerber anhand der geforderten Nachweise und Referenzen.

Das Ergebnis wird in Form der Auswertungstabelle und eines Vergabevermerkes schriftlich dokumentiert. Da es sich um ein laufendes Vergabeverfahren handelt, können potentielle Bieter an dieser Stelle nicht benannt werden.

Im gleichen Zeitraum seit Dezember 2008 wurden die verschiedenen, sehr umfangreichen Unterlagen für das Gesamtpaket der Verdingungsunterlagen gemeinsam mit den externen Beratern erarbeitet. Dies sind u.a.

- Zusammenstellung der Bestandsunterlagen
- Abschluss der Vorentwurfsplanung für den Schulneubau in Zusammenarbeit mit den Nutzern
- Leistungsbeschreibungen für die Bereiche Hochbau, Haustechnik, Außenanlagen und Instandhaltung, sowie die jeweiligen Anlagen
- Vertragswerk, sowie die zugehörigen Anlagen und Anschreiben

Die endgültigen Fassungen der verschiedenen Bestandteile werden zur Zeit noch abgestimmt bzw. gefertigt. Die vollständigen Verdingungsunterlagen werden voraussichtlich in der 17. KW 2009 an den ausgewählten Bieterkreis versendet.

Die Bieter haben danach ca. 8 Wochen Zeit für die Erstellung ihrer ersten Angebote. Nach der Prüfung der ersten Angebote folgt die erste Verhandlungsphase mit den Bietern. Für die Berichterstattung der Verhandlungsergebnisse wird voraussichtlich im Juli eine Sondersitzung des Rates der Stadt Haan erforderlich sein. Entsprechend des Projektzeitplanes erfolgt im August die Aufforderung an die Bieter zum abschließenden Angebot (Last and Final Offer. Dann haben die verbleibenden Bieter rund einen Monat Zeit für die Erstellung des letzten Angebotes.

Projekt:	Neubau und Ertüchtigung Feuerwache Nordstraße		
Projektleitung:	Hr. Tödte		
<u>Verfahrensstand / Beschlussbedarf:</u>			
<input checked="" type="checkbox"/>	Freigabe des Projektes	Beschluss	vom: HFA/Rat s.u.
<input checked="" type="checkbox"/>	Berichtswesen		
	<input checked="" type="checkbox"/>	turnusmäßig, Bericht über den Stand des PPP-Verfahrens	
	<input type="checkbox"/>	anlassbedingt	
<input type="checkbox"/>	Feststellung Projektende		

Projektstandsbericht vom 15.04.2009

Die Freigabe für den nächsten Projektschritt „Durchführung des PPP-Vergabeverfahrens für den Neubau und die Ertüchtigung der Feuer- und Rettungswache Haan“ wurde am 16.12.2008 vom Rat der Stadt Haan erteilt.

Seit dem Ratsbeschluss im Dezember 2008 hat das Gebäudemanagement in intensiver Zusammenarbeit mit der Feuerwehr einen Vorentwurf für das PPP-Vergabeverfahren erarbeitet. Auf Grundlage dieses Vorentwurfs findet nun kurzfristig die Einbindung verwaltungsinterner Stellen statt, wie Personalrat, Gleichstellungsbeauftragte, Behindertenbeauftragter und weitere Träger öffentlicher

Belange und Versorgungsunternehmen. Eine positive Vorabstimmung mit Planungsamt, Bauaufsicht und Feuerwehrunfallkasse hat bereits stattgefunden.

Zeitgleich zur Erstellung des Vorentwurfes erfolgte eine EU-weite Veröffentlichung über einen Teilnehmerwettbewerb für die schlüsselfertige Errichtung sowie den Betrieb (hier: Instandhaltung) des Projektes. An dem Teilnehmerwettbewerb haben sich insgesamt 7 Bewerber beteiligt. In Zusammenarbeit mit den externen Beratern, der Rechtsanwaltskanzlei Kapellmann & Partner aus Düsseldorf und dem Ingenieurbüro DU Diederichs aus Wuppertal, sind vom Gebäudemanagement insgesamt 5 Bewerber als potenzielle Bieter ausgewählt worden.

In dem mehrstufigen Auswahlverfahren wurden die eingegangenen Teilnahmeanträge zunächst auf Ihre formale Vollständigkeit geprüft. Anschließend erfolgte die inhaltliche Prüfung der grundsätzlichen bzw. besonderen Eignung der Bewerber anhand der geforderten Nachweise und Referenzen. Das Ergebnis wird in Form der Auswertungstabelle und eines Vergabevermerkes schriftlich dokumentiert. Da es sich um ein laufendes Vergabeverfahren handelt, können potentielle Bieter an dieser Stelle nicht benannt werden.

Zur Zeit werden die einzelnen Bestandteile der Verdingungsunterlagen gemeinsam mit den externen Beratern erarbeitet. Dies sind im einzelnen u.a.

- Zusammenstellung der Bestandsunterlagen
- Leistungsbeschreibungen für die Bereiche Hochbau, Haustechnik, Außenanlagen und Instandhaltung, sowie die jeweiligen Anlagen
- Vertragswerk, sowie die zugehörigen Anlagen und Anschreiben

Die vollständigen Verdingungsunterlagen werden voraussichtlich in der 23. KW 2009 an den ausgewählten Bieterkreis versendet.

Die Bieter haben danach ca. 8 Wochen Zeit für die Erstellung ihrer ersten Angebote. Nach der Prüfung der ersten Angebote folgt die erste Verhandlungsphase mit den Bietern.

Das PPP-Verfahren für die Feuerwehr läuft, wie geplant, zeitmäßig leicht versetzt zum PPP-Verfahren der Grundschule.

Projekt:	Erweiterung und Sanierung der Stadtbücherei Neuer Markt 17		
Projektleitung:	Hr. Rehkopp		
<u>Verfahrensstand / Beschlussbedarf:</u>			
<input checked="" type="checkbox"/>	Freigabe des Projektes	Beschluss	vom: 6.5.2008
		HFA/Rat	
<input checked="" type="checkbox"/>	Berichtswesen		
	<input checked="" type="checkbox"/>	turnusmäßig, Bericht über den Stand des Projektes	
	<input type="checkbox"/>	anlassbedingt	
<input type="checkbox"/>	Feststellung Projektende		

Projektstandsbericht vom 15.04.2009

Bereits im Kulturausschuss am 04.03.2009 wurde die in Zusammenarbeit mit der Büchereileitung erarbeitete aktuelle Planung zur Erweiterung und Sanierung der Stadtbücherei am Standort Neuer Markt 17 mündlich vorgestellt. In der Zwischenzeit wurden die mit der Bauaufsicht abgestimmten Bauantragsunterlagen eingereicht.

Die Dienstleistungsaufträge für den Architekten, den Haustechnikplaner, den Vermessungsingenieur, den Schall- und Wärmeschutzgutachter und den Brandschutzsachverständigen sind vergeben. Derzeit sind die nicht zeitkritischen Beauftragungen des Tragwerksplaners, des Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinators und des Sonderfachmanns Gebäudeschadstoffe in Bearbeitung. Sämtliche prognostizierten Auftragswerte liegen deutlich unterhalb des Schwellenwertes der VOF (206.000 Euro zzgl. MwSt.) und können gemäß Vergabeordnung der Stadt Haan freihändig vergeben werden.

Mit der Ausführungsplanung als Vorbereitung zu den notwendigen Vergaben wurde begonnen.

Die Baumaßnahme ist aufgrund der bestehenden Eigentumsverhältnisse (EG und UG im Bestand = Sondereigentum der Stadt Haan im Gemeinschaftseigentum Wohneigentumsgemeinschaft Neuer Markt 17 auf gemeinschaftlicher Parzelle, EG und UG im Erweiterungsbau = Alleineigentum der Stadt Haan auf städtischer Parzelle) von zwei Bauherren (Stadt Haan und Wohneigentumsgemeinschaft Neuer Markt 17) zu betreuen. Hieraus resultieren erhebliche Steuerungs- und Synchronisationsaufwendungen zwischen beteiligten Bauherren und den restlichen am Bau beteiligten Planern und ausführenden Unternehmen. Aufgrund eines ungeklärten Nachlasses in der Wohneigentümergeinschaft sind die Eigentumsverhältnisse weiterhin ungeklärt. Die aufgrund dieses Sachverhaltes fehlenden Bauvorlagen können im Bauantragsverfahren nachgereicht werden.

Für die Stadtbücherei konnte ein kostengünstiges Ausweichquartier gefunden werden. Die Stadtbücherei zieht für die Zeit der Baumaßnahme das UG und EG des Neuen Marktes sowie die angemieteten Flächen der Liegenschaft Balken frei und wird in den ehemaligen Räumlichkeiten des Bauhofs an der Nordstraße/Überfelder Straße untergebracht. Hier stehen ausreichend EDV-Arbeitsplätze mit Anschluss an den Verwaltungsserver sowie ausreichende Lagerflächen für den nicht öffentlichen Stadtbüchereibetrieb zur Verfügung. Die während der Auslagerungszeit geplante

RFID-Kennzeichnung kann somit ohne große Kostenaufwendungen gewährleistet werden.

Der öffentliche Stadtbüchereibetrieb ist während der Baumaßnahme auf die angemieteten Flächen Kinderbücherei Am Neuen Mark 17 sowie die Nebenstelle Griten beschränkt.

Projekt: Instandsetzung Umkleidegebäude Sportplatz Hochdahler Str. Projektleitung: Hr. Rehkopp
<u>Verfahrensstand / Beschlussbedarf:</u>
<input checked="" type="checkbox"/> Freigabe des Projektes Beschluss Rat vom: 9.9.2008
<input checked="" type="checkbox"/> Berichtswesen <input checked="" type="checkbox"/> turnusmäßig, Bericht über den Stand des Projektes <input type="checkbox"/> anlassbedingt <input type="checkbox"/> Feststellung Projektende

Projektstandsbericht vom 15.04.2009

In der Ratssitzung am 09.09.2008 wurde die Grundinstandsetzung der Umkleidegebäude Sportplatz Hochdahler Straße einstimmig beschlossen. Im Haushaltplan 2009 sind für vorbenannte Maßnahme 250.000 Euro eingestellt.

Die Architekturplanung für die Grundinstandsetzung wird durch das Gebäudemanagement erbracht. Die Dienstleistungsaufträge für den Haustechnikplaner, den Tragwerksplaner und den Brandschutzsachverständigen sind vergeben.

Die notwendigen Bauvorlagen sind der Bauaufsicht im Anzeigeverfahren gemäß Bürokratieabbaugesetz I zur Anzeige gebracht.

Die Ausführungsplanung ist fertig gestellt. Derzeit werden die Leistungsverzeichnisse für die notwendigen Vergaben durch das Gebäudemanagement und den beauftragten externen Haustechnikplaner erstellt.

Im Zuge detaillierter Untersuchungen in der Ausführungsplanung wurde durch das Gebäudemanagement festgestellt, dass die Kappendeckenfelder unterhalb der Duschbereiche im Gebäude I bedingt durch anhaltenden Feuchtigkeitseintrag aufgrund fehlender/mangelhafter Abdichtung des Oberbodens tiefgreifend sanierungsbedürftig sind. Eine klassische (kosmetische) Betonsanierung scheidet hier aufgrund des Fortschritts der feuchtigkeitsbedingten Korrosion und fehlender Betonüberdeckungen aus. Derzeit erstellt das Gebäudemanagement eine Wirtschaftlichkeitsbetrachtung hinsichtlich der möglichen Sanierungsstrategien Unterfütterung der schadhafte Deckenträger mit Stahlträgern vs. Komplettabbruch

und Neubetonierung der betroffenen Deckenfelder. Die zur Deckenfeldsanierung notwendigen und im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung zu ermittelnden Kosten sind ggfls. zusätzlich zu den bisherigen Ansätzen zur Verfügung zu stellen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand geht das Gebäudemanagement von einem Baubeginn in den Sommerferien 2009 und einer Fertigstellung der Baumaßnahme im Januar 2010 aus.

Projekt: Einrichtung einer Mensa und Sanierungsmaßnahmen am Schulzentrum Walder Str.			
Projektleitung: Hr. Rehkopp			
<u>Verfahrensstand / Beschlussbedarf:</u>			
<input checked="" type="checkbox"/>	Freigabe des Projektes	Beschluss Rat	vom: 31.3.2009
<input checked="" type="checkbox"/>	Berichtswesen		
<input checked="" type="checkbox"/>	turnusmäßig, Bericht über den Stand der Bauarbeiten		
<input type="checkbox"/>	anlassbedingt		
<input type="checkbox"/>	Feststellung Projektende		

Projektstandsbericht vom 15.04.2009

Im BVFA/SchA am 22.01.2009 wurde die aktuelle Planung Mensa (Lösung im Bestand), das aktuelle Raumnutzungs- und Funktionskonzept sowie die im Zuge der Gesamtmaßnahme geplanten sicherheitstechnischen Ertüchtigungen von naturwissenschaftlichen Fachräumen, die brandschutztechnische Ertüchtigung von Flucht- und Rettungswegen, die notwendigen baulichen Instandsetzungen von Dach und Fassade sowie die Maßnahmen zur Errichtung eines gebäudeübergreifenden IT-Netzes vorgestellt (Maßnahmenkataloge 01 bis 05) und mit Beschlussempfehlung an den HFA sowie den Rat weitergeleitet.

Infolge ungeklärter Fördermittelbezugsmöglichkeiten aus dem Konjunkturpaket II wurde die Durchführung der Maßnahmenpakete 1 bis 5 entgegen der avisierten Beschlussfassung zum 17.02.2009 erst in der Ratssitzung am 31.03.2009 beschlossen. Die gemäß Beschlussvorlage 65/010/2008 benötigten Haushaltsmittel in Höhe von 5.113 TEuro sind nun im Haushaltsplan 2009 berücksichtigt.

Nach Freigabe des Projektes durch den Rat am 31.03.2009 forciert das Gebäudemanagement derzeit die Einbindung externer Planer (Architekt, Tragwerksplaner, Haustechnikplaner, Raumakustikplaner, etc.). Der Brandschutzplaner ist bereits beauftragt.

Die Dienstleistungsaufträge für den Tragwerksplaner, den Haustechnikplaner und den Raumakustikplaner liegen deutlich unterhalb des Schwellenwertes der Vergabeverordnung (206.000 Euro zzgl. MwSt.) und können gemäß Vergabeordnung der Stadt Haan freihändig vergeben werden. Die entsprechenden

Vergabeverfahren sind weit fortgeschritten. Derzeit wird durch das Gebäudemanagement in Abstimmung mit dem RPA und in Zusammenarbeit mit einer Fachanwaltschaft für Vergaberecht geprüft, welches das geeignete Vergabeverfahren für den umfangreicheren Dienstleistungsauftrag für den Architekten ist.