

<b>Beratungsfolge</b> Vorlage ist für alle hier angegebenen Sitzungen bestimmt	<b>Sitzungstermin</b>
Ausschuss für Bau, Vergabe, Feuerschutz und Ordnungsangelegenheiten	

## **Sachstandsberichte zu den Projekten im Gebäudemanagement**

### **Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss nimmt die Berichte zur Kenntnis.

**Projekt:** PPP Neubau Gymnasium Haan bei laufendem Betrieb am  
Altstandort  
**Projektleitung:** Katja Sann

### **Aktueller Sachstand**

Sieben Ausweichcontainer für Klassenräume sind im Betrieb und nahe dem Schulgebäude / Bauteil I platziert. Da der Schulhof zur Adlerstraße größten Teils für die Baustelleneinrichtung benötigt wird, wurde talseitig auf dem Sportgelände eine Schulhofersatzfläche eingerichtet und die Zuwegung vom Gebäude dorthin verkehrssicher ertüchtigt.

Der Bauantrag ist eingereicht. Es liegen Baugenehmigungen für die Interimsmaßnahmen sowie den Abbruch von Bauteil III vor. Die Abbrucharbeiten am Aulagebäude haben planmäßig nach den Weihnachtsferien begonnen.

Die Verkehrsführung im „Vogelviertel“ wurde den Baustellenerfordernissen für einen reibungslosen Anlieferverkehr mit Großfahrzeugen unter Berücksichtigung der ebenfalls auftretenden Verkehrsströme der Schüler, Lehrer, Eltern und Anwohner angepasst.

Hierfür wurden Parkverbotszonen zu den Bauzeiten eingerichtet und der Anwohnerverkehr durch Drehung der Einbahnstraßenregelung in der Adlerstraße über den Amselweg gelenkt. Hier ermöglicht die unmittelbare Einmündung am Kreisverkehr Diekerstraße einen Abfluss in beide Richtungen auf die Kreisstraße.

Der Baustellenverkehr wird über die Diekermühlenstraße direkt auf das Schulgelände geleitet. Dort wird entsprechender Stau- und Wenderaum für mehrere LKW vorgehalten um eine Belastung des umliegenden Wohnquartiers zu vermeiden.

Der abfließende Baustellenverkehr wird über die Diekerhofstraße mit Rechtsabbieger auf die Dieker Straße gelenkt. Dies vermeidet bestmöglich Begegnungsverkehr mit den Schülerströmen und generiert eine Trennung vom Anwohnerverkehr.

Die Verkehrlichen Maßnahmen wurden in zwei öffentlichen Anwohnerinformationsveranstaltungen in der Aula des Gymnasiums gemeinsam mit den Anwohnern durch das GM und das Tiefbauamt erarbeitet und erläutert.

Vergleichbare Veranstaltungen gab es auch für Schüler und Eltern.

Für Sportveranstaltungen steht derzeit nur der Lehrerparkplatz zur Verfügung. Die Vereine wurden durch das Schulverwaltungsamt entsprechend informiert. Als Ausweichempfehlung an den Wochenenden wurde der Schulhof / Parkplatz der VHS Diekerstraße angegeben.

### Bauzeitenplanung

Die aktuelle Bauzeitenplanung sieht eine Fertigstellung des Rohbaus in 2018, des Neubaus bis Ende 2019 und eine Fertigstellung der gesamten Baumaßnahme inkl. der Außenanlagen bis Mitte 2020 vor.

**Projekt:** **Rathaus**  
Handlungsalternativen für Verwaltungsgebäude der Haaner  
Stadtverwaltung

**Projektentwicklung:** Olaf Tödtte

### Ausgangssituation

Die Verwaltungsgebäude der Stadtverwaltung Haan mit den Standorten Kaiserstraße 85 und Alleestraße 8 weisen einen umfangreichen allgemeinen Instandsetzungs- und Sanierungsbedarf auf, akut in den Bereichen Brandschutz, Elektro-, Kommunikations- und Datentechnik.

Zusätzlich reichen die vorhandenen Raumressourcen mit den derzeitigen Raumzuschnitten und Belegungs- und Arbeitskonzepten in den städtischen Liegenschaften nicht aus um alle Mitarbeiter unterzubringen, so dass z.Z. auf dem freien Markt Räume für Verwaltungsnebenstellen angemietet werden. Darüber hinaus bestehen umfangreiche Defizite in der barrierefreien Erschließung der Standorte. Es herrscht somit dringender Handlungs- und umfangreicher Investitionsbedarf.

### Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

Vor diesem Hintergrund wurde die Verwaltung mit Ratsbeschluss vom 8.3.2016 beauftragt, mindestens 4 Handlungsalternativen für die Verwaltungsgebäude der Stadt Haan in einer vergleichenden Wirtschaftlichkeitsuntersuchung zu entwickeln und diese bezüglich ihrer langfristigen finanziellen und ihrer funktionalen und städtebaulichen Auswirkungen und Qualitäten fundiert zu vergleichen (Beschlussvorlage Nr 65/018/2016).

1. Neubau auf der grünen Wiese
2. Neubau auf dem Areal der ehemaligen Landesfinanzschule
3. Neubau auf dem städtischen Grundstück an der „Rathauskurve“ (mit Erhalt des denkmalgeschützten historischen Kerns)
4. Zweistandort-Variante „Rockwell“  
(kleiner Neubau auf dem städtischen Grundstück „Rathauskurve“, Technisches Rathaus durch Umbau / Sanierung in der Flüchtlingsunterkunft im ehem. Verwaltungsgebäude an der Düsseldorf Str. (Rockwell II))
5. Null-Variante (Weiterbetrieb der Bestandsgebäude ohne grundlegende Erhaltungs- und Erneuerungsmaßnahmen; lediglich als monetärer Vergleichsmaßstab für die übrigen Varianten.)

Insgesamt wiesen die Varianten 1-4 über einen 25-jährigen Betrachtungszeitraum annähernd den gleichen Ressourcenverbrauch auf. Nach Ansicht der Firma Assmann sind somit aus baufachlicher und technischer Sicht alle vier Varianten wirtschaftlich vergleichbar. Die Entscheidungsfindung zur Durchführung einer der analysierten Varianten sollte sich daher auf weitere qualitative und funktionsorientierte Kriterien stützen.

### Beschlusslage

Auf Grundlage der zuvor noch einmal kurz zusammengefassten Vorlage „Handlungsalternativen für Verwaltungsgebäude der Haaner Stadtverwaltung“ beschloss der Rat der Stadt Haan in seiner Sitzung am 15.09.2017:

- 1) Der Rat nimmt davon Kenntnis, dass die Verwaltung bis Ende 2018 die hierzu notwendigen Abstimmungen und Konkretisierungen mit den Beteiligten (Fachämter der Verwaltung, VHS) durchführt und zur Freigabe der Umsetzung vorbereitet. Die Fraktionen, sowie das fraktionslose Mitglied des Rates, werden in die Beratungen mit einbezogen.
- 2) Für die Erarbeitung des Raum- und Funktionsbedarfs unter Berücksichtigung der zukünftigen Arbeitsorganisation der Verwaltung unter Einbindung externer Fachleute werden in die Haushaltsplanung 2018 Planungskosten in Höhe von 70.000 € aufgenommen.

### Projektstand und Vorgehen zur Planung

Mit der Genehmigung des Haushaltes 2018 stehen die erforderlichen Mittel für die beschlossene Einbindung externer Fachleute zur Verfügung. Seitens des GM ist vorgesehen für die Erarbeitung eines Raum- und Funktionsbedarfs das Ingenieurbüro Assmann als Berater zu beauftragen, welches bereits den Wirtschaftlichkeitsvergleich für die Handlungsalternativen für die Verwaltungsgebäude erstellt hat und auch über entsprechende Erfahrungen in dem oben genannten Bereich verfügt.

Um eine zielgerichtete Raum- und Funktionsplanung des Gebäudes beginnen zu können, müssen, wie im Beschluss vom 15.09.2017 avisiert, organisatorische Angaben als Planungsbasis zu Grunde gelegt werden. Zum weiteren Vorgehen wird vorgeschlagen demnächst eine erste Projektbesprechung mit den betreffenden Teilnehmern stattfinden zu lassen. Zusammen mit dem GM und dem externen Planer werden auf der Basis der erforderlichen Angaben der Flächenbedarf und die funktionalen Zusammenhänge in die notwendige Gebäudestruktur übersetzt.

**Projekt: KGS Don Bosco, Sondermaßnahmen / große Instandsetzungsmaßnahmen**  
**Projektleitung:** Angelika Fries

#### Sondermaßnahmen/ große Instandsetzungsmaßnahmen

Im Speiseraum im Untergeschoss und in der angrenzenden Küche wurde nach einer Verdachtsäußerung durch den Nutzer durch das Gebäudemanagement eine erhöhte Schimmelpilzkonzentration gemessen. Die zugrunde liegende Feuchte wurde von undichten Wasser- und Heizungsrohren in 2 Kriechkellern verursacht, die sukzessive saniert werden. Die mit Schadstoffen belasteten Rohrisolierungen wurden bzw. werden aktuell gegen unbedenkliche Isolierungen getauscht. Zudem wurde in einem der Kriechkeller eine Abluftanlage eingebaut.

Die Sanierung im Bereich der Eingangsbrücke ist auf Grund der vielfältigen Anschlusspunkte und der Einschränkungen durch den Denkmalschutz sehr planungsintensiv. Der Antrag auf Denkmalrechtliche Erlaubnis liegt der Unteren Denkmalbehörde seit Mitte Januar 2018 vor.

Ein weiterer Antrag auf Denkmalrechtliche Erlaubnis wurde im Dezember 2017 bzgl. der Ertüchtigung der Treppengeländer im Inneren des Schulgebäudes bei der Unteren Denkmalbehörde eingereicht. Diese Ertüchtigung ist eine Forderung der Unfallkasse NRW.

Für die Herstellung eines zweiten baulichen Rettungsweges für die am Ende des Flures liegenden Klassen des OG wurde in enger Abstimmung mit dem Denkmalschutz und der Feuerwehr eine denkmalgerechte Fluchttreppenlösung entwickelt, für die noch letzte Arbeiten am Bauantrag notwendig sind.

Eine weitere geplante Maßnahme ist die Ausstattung der sechs übrigen Klassenräume mit Akustikdecken, Rasterdecken und Anstrich der Wände sowie Beleuchtung.

Die Elektro-Anlage des Schulgebäudes und der Turnhalle basiert noch auf 2-Draht-Technik und muss erneuert werden. Auch ELA (elektroakustische Anlage) und Sicherheitsstromversorgung bedürfen der Aktualisierung.

Ein weiterer Antrag auf Denkmalrechtliche Erlaubnis ist bzgl. der Neueindeckung der Dächer von Schule und Turnhalle, der Sanierung von Feuchteschaden im Untergeschoss der Turnhalle und der Ergänzung des Sonnenschutzes an den Klassenräumen in Arbeit. Hierfür wird aktuell ein Zuschuss des Landes NRW aus dem Denkmalförderungsprogramm beantragt.

Ein Zuschuss der Deutschen Stiftung Denkmalschutz für weitere substanz- und funktionserhaltende Maßnahmen wird beantragt.

Laut dem aktuellen Gutachten von Dr. Garbe ist die Funktion der Schule gegeben, wenn Klassen- und OGS-Räume geschickt zugeordnet und dem Ensemble ein separater Mensa- Bau hinzu gefügt wird. Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 12.12.2017 beschlossen, Planungsmittel in den Haushalt 2018 einzustellen.

**Projekte:** Rathaus Kaiserstraße und Verwaltungsgebäude Alleestraße  
Brandschutz, Elektroinstallation  
Schulzentrum Walder Str. 15  
Wasserschäden

**Projektleitung:** Peter Fels

## **Rathaus Kaiserstraße und Verwaltungsgebäude Alleestraße**

### Brandschutz

Gemäß vorliegender Brandschutzkonzepte ist die entsprechende Ertüchtigung beider Gebäude erforderlich. Wesentliche Arbeiten sind

- Austausch aller Rauch- und Brandschutztüren
- Ertüchtigungen der Decken in den Treppenträumen
- Maurer- und Malerarbeiten
- Trockenbau,
- Elektroarbeiten

### Elektrische Anlagen

Nach einer Bestandsaufnahme der elektrischen Anlagen durch ein Planungsbüro für Elektrotechnik wird eine Ertüchtigung als zwingend notwendig angesehen. Die Einleitung von Sofortmaßnahmen zur Gefahrenabwehr findet derzeit statt.

### Telefon/IT-Installation

Das Hauptamt beabsichtigt auf Grund der netzseitigen Umstellung der Telefonanschlüsse (Wegfall der ISDN-Anschlüsse) auf IP-basierte Anschlüsse den Austausch der Telefonanlage. In diesem Zusammenhang hat die EDV-Abteilung auf die Überlastung des vorhandenen Datenleitungsnetzes hingewiesen und wünscht die Umstellung auf Glasfaserverkabelung. Nach derzeitigem Stand wird auch innerhalb der Gebäude das Telefonieren über das Datennetz favorisiert (Voice over IP). Eine Abstimmung zum weiteren Vorgehen mit Amt 10 erfolgt kurzfristig.

## **Schulzentrum Walder Str. 15**

Resultierend aus Starkregenereignissen, hier eindringendes Oberflächenwasser durch undichte Fassadenanschlusspunkte sowie gleichzeitig verschiedene Rohrbrüche in den Zuleitungen der Heizungsrohre unterhalb des Estrichs sind umfangreiche Wasserschäden zu bearbeiten. Das Wasser stand auf einer Fläche von ca. 520 m<sup>2</sup>. Die eingeleiteten Trocknungsmaßnahmen sind derzeit abgeschlossen. Die Fassadenanschlüsse wurden erneuert. Die komplette Verrohrung des betroffenen Heizkreises wird derzeit im kompletten 2. Untergeschoß erneuert.

In 3 unterschiedlichen Gebäudeteilen der Sporthalle kam es zu Wasserschäden. Betroffen sind der Umkleidetrakt, die Geräteräume und die Halle. Die Ursache des Wasserschadens im Umkleidetrakt war das undichte Dach und in den Geräteräumen die undichten Hausanschlüsse für Wasser und Heizung. Die Ursache in der Halle sind die mangelhafte Gebäudeabdichtung, Schäden an der Dachabdichtung (begehbare Schulhof) sowie undichte Rohrleitungen aus dem Kanal längs zur Turnhalle. Die Schadensbearbeitung erfolgt.