

Beratungsfolge Vorlage ist für alle hier angegebenen Sitzungen bestimmt	Sitzungstermin
Ausschuss für Bau, Vergabe, Feuerschutz und Ordnungsangelegenheiten	26.02.2019

Sachstandsberichte zu den Projekten im Gebäudemanagement

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss nimmt die Berichte zur Kenntnis.

Projekt: **Neubau Rathaus Haan**
Projektleitung: **Olaf Tödte**

Ausgangslage:

Die Verwaltung wurde mit nachfolgend noch einmal kurz aufgeführten Beschlüssen beauftragt, einen Rathausneubau für die gesamte Verwaltung und die VHS auf dem Areal östlicher Neuer Markt / Schillerpark zur Realisierungsreife vorzubereiten:

65/046/2018, Raumbedarf Rathausneubau

Beschluss:

1. Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage des vorgelegten Raum- und Funktionsprogramms der „assmann gruppe“ einen zentralen Rathausneubau für die Haaner Stadtverwaltung als Gesamtvergabe mit externer Unterstützung bis zur versandfertigen Ausschreibung vorzubereiten.
2. Für Planung und Vorbereitung der Vergabe des Rathausneubaus werden Haushaltsmittel in Höhe von 800.000 € brutto in den Haushalt 2019 eingestellt.

61/243/2018, Standortentscheidung Rathausneubau

Beschluss:

Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage des vorgelegten Raum- und Funktionsprogramms der „assmann gruppe“ (65/046/2018) für die weitere Planung eines zentralen Rathausneubaus für die Haaner Stadtverwaltung, den Standort Windhövel zu Grunde zu legen.

Sachstand:

Auf Grund dieser Beschlusslage, dem vorliegendem Raum- und Funktionsprogramm mit wünschenswerten Flächen ebenerdiger Erschließung und dem konkret zur Verfügung stehenden Grundstück am Neuen Markt / Schillerpark entwickelte das Gebäudemanagement erste eigene Planungskonzeptionen für mögliche Baukörper und Erschließungsvarianten.

Erste Skizzen wurden dann hausintern mit dem Planungsamt und deren Skizze zum Standortbeschluss in Varianten diskutiert um die grundsätzlichen städtebaulichen, standortentwicklungs-bezogenen und funktionalen Rahmenbedingungen für die weitere Planung als Basis zu Grunde zu legen.

Dabei wurden folgende Eckpunkte herausgearbeitet:

Der neue Baukörper soll klar begrenzte städtische Räume schaffen.

Die derzeit vorhandene stadträumliche Fläche des neuen Marktes und der hinter dem Markt entstehende Flächenverbund von Schillerpark und Tiefgaragendach sind für die Haaner Größenordnung eigentlich überdimensioniert. Der Neue Markt wird in dieser Ausdehnung allerdings für die Kirmes benötigt. Deshalb soll aber zumindest die Platzkante an der jetzigen nordöstlichen Baulücke geschlossen werden und den derzeitigen Solitärbau an der Ostgrenze des Platzes wieder in die Blockrandbebauung einbinden.

Der Zugang zum Schillerpark wird durch die Stadtbücherei bereits jetzt gut ausformuliert.

Um aber auch den Schillerpark zukünftig besser fassen zu können soll das neue Rathaus entlang seiner nördlichen Grenze eine Kante ausbilden, ebenso um die Ecke entlang des Tiefgaragendaches. So entstehen im Endeffekt zwei kleinmaßstäbliche Parks – Schillerpark und neu zu gestaltendes Tiefgaragendach, die auch mit unterschiedlichen Funktionen (Erschließen / Verweilen) weiterentwickelt und in die Konzeption des neuen Rathauses eingebunden werden sollen. Ansätze, das Rathaus als Solitär frei in den Flächenverbund der neu entstehenden Flächen Schillerpark – Tiefgaragendach – Rückwärtiger Bereich der Kaiserstraße zu setzen wurden konsensual ausgeschlossen um einem noch weiteren Zerfließen und Verschwimmen der städtischen Räume entgegen zu wirken.

Die Nordostecke des neuen Marktes soll durch den fußläufigen Haupteingang des neuen Rathauses aufgewertet und belebt werden. Das Neue Rathaus soll sich somit auch „klassisch“ - mit dem Motiv „Rathaus am Marktplatz“ zum Neuen Markt orientieren. Ein Schwerpunkt des architektonischen Entwurfes wird es sein müssen, hierfür die gegebene Lage an der nicht Sonnen belichteten Ecke des Platzes eine adäquate Lösung in Konkurrenz der Sonnen beaufschlagten Seite bei der Stadtbücherei zu entwickeln.

Der Teil des Rathauses, der sich zum Schillerpark orientiert, soll diesen aktiv mit in die Gesamtkonzeption einbeziehen und den Gartenstadtgedanken widerspiegeln.



Ausblick:

Das Gebäudemanagement entwickelt aus den oben erläuterten städtebaulich / stadtentwicklungskonzeptionellen Eckpunkten für eine mögliche Gebäudekubatur an dem Standort mehrere Varianten (Layoutplanung) die dem Gestaltungsbeirat vorgestellt werden.

Nach dieser fachlichen Vorabstimmung sollen denkbare Varianten in Form eines Workshops den interessierten Bürgern, Ratsmitgliedern und Verwaltungsmitarbeitern etc. vorgestellt, erläutert und zur Diskussion gestellt werden.

Das ausgewertete Ergebnis dieses Prozesses soll dann in den entsprechenden Ausschüssen vorgestellt und als Grundlage für die weiteren Planungen sowohl des Planungsamtes (Bebauungsplan) als auch des Gebäudemanagements (Vorbereitung einer Gesamtvergabe) festgeschrieben werden.

Parallel wird das Gebäudemanagement entsprechend des Beschlusses zum Antrag der

GAL-Fraktion vom 12.09.2018 zum „Nachhaltigen Rathausneubau“

„1. Die Verwaltung wird beauftragt, Vorschläge auszuarbeiten und den Ausschüssen vorzustellen, wie ein nachhaltiges Rathausgebäude geplant, ausgeschrieben, gebaut und genutzt werden kann.

2. Die Vorschläge beinhalten nachvollziehbare und prüfbare Kriterien an ein nachhaltiges Gebäude, die geeignet sind in der Vergabe berücksichtigt zu werden.

3. Die Kriterien werden durch den Rat zur Vergabe freigegeben.“

eine entsprechende Vorlage ausarbeiten.

Zeitschiene:

- | | |
|------------------|--|
| 1. Quartal 2019: | Gestaltungsbeirat 11.03.2019 |
| 2. Quartal 2019: | Anfang Mai: Workshop Bürger, Politik, Mitarbeiter
Beschluss der Layoutplanung
Auswahlverfahren der technischen Berater
für Vorbereitung der Gesamtvergabe
Vorschläge zur Umsetzung des Nachhaltigkeitsaspektes |
| 2. Quartal 2019: | Vorbereitung des Vergabeverfahrens |
| 1. Quartal 2020: | Beschluss der Veröffentlichung |
| 2020: | Durchführung des Vergabeverfahrens |
| 1. Quartal 2021: | Auftragserteilung |
| 2021 – 2023 | Umsetzung des Projektes |

Projekt: PPP Neubau Gymnasium Haan bei laufendem Betrieb am
Altstandort

Projektleitung: Katja Sann

Aktueller Baufortschritt

Der Rohbau des neuen Schulgebäudes wächst kontinuierlich und ist zur Talseite bereits im 2. Obergeschoss angekommen. Z. Zt. laufen die Schalungs- und Bewehrungsarbeiten für das 3. Obergeschoss. Dieses zusätzliche Geschoss ist auf Grund des erhöhten Raumbedarfes durch G9 notwendig und vom Rat in 2018 beschlossen worden. Die Betonarbeiten für den Neubau werden sukzessive von der Talseite in Richtung Adlerstraße fortgeführt. Die Fundamentierungsarbeiten für den Bauteil zur Adlerstraße können nun begonnen werden, sodass der Rohbau auch auf dieser Seite kontinuierlich erstellt werden kann. Auf Grund der winterlichen Witterung kann bei sehr niedrigen Temperaturen kein Frischbeton geliefert werden. So ist es Mitte Januar für ein paar Tage geschehen. Des Weiteren ist für die optimierte Andienung der Baustelle sowie die Ausführung von Erdarbeiten talseitig die Einrichtung einer weiteren Baustellenzufahrt über die Diekermühle in

Abstimmung mit den Anliegern erforderlich. Dadurch kann die Anlieferung von Beton und anderen Baustoffen optimiert werden. Ab dem Frühjahr kann im Bauteil zum Bachtal hin bereits mit dem Ausbau begonnen werden. Parallel zur Bauausführung wird weiterhin die Planung für den Ausbau und die Ausstattung unter Beteiligung der verschiedenen Fachämter sowie dem Generalunternehmer fortgesetzt.





Projekt: KGS Don Bosco
Projektleitung: Angelika Fries

Maßnahmen am Altbau

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. Die Fundamentarbeiten sind beendet und die Endmontage der Treppenanlage erfolgt in den Osterferien 2019 vor Ort.

Die Elektroinstallationsarbeiten, im Wesentlichen zur Mängelbeseitigung aus gesetzlichen Prüfungen, konnten nun nach erfolgter Beteiligung mehrerer Bieter beauftragt werden und haben 2019 begonnen. Weitere kurzfristig geplante Maßnahmen sind die Dacherneuerung am Schulgebäude und der Turnhalle sowie die Erneuerung der Heizung in der Turnhalle.

Neubau Mensa

Gemäß der Beschlusslage aus der Ratssitzung vom 18.12.2018 soll die Planung für den Neubau der Mensa gemäß beschlossenen Raumprogramm bereits in 2019 fortgesetzt werden. Erste weitere Planungen zur Umsetzung des Raumprogramms, die auch mit dem Altbau zusammenhängen, wurden begonnen. Des Weiteren wurde für das Projektpersonal eine Stellenanzeige und Stellenbeschreibung erstellt, welche im Zusammenhang mit der Schaffung von Arbeitsplatzkapazitäten für das Amt Gebäudemanagement kurzfristig veröffentlicht wird.

Projekt: Schulzentrum Walder Str. 15
Wasserschäden, WC
Projektleitung: Peter Fels / Peter Schemann (WC Schulzentrum)

Ende Dezember 2018 gab es einen weiteren Wasserschaden, jedoch im Flachdachbereich der Sporthalle. Die Dacharbeiten erfolgten, der Bereich wird weiter beobachtet.

Die Entkernung der WC-Anlage an der Wiesengrundstraße hat in den Herbstferien 2018 begonnen. Daran schlossen sich weitere nachfolgende Gewerke wie Estrich- und Sanitärarbeiten an. Hier müssen immer auch die Trocknungszeiten berücksichtigt werden. Folgende weitere Arbeiten werden durchgeführt: Der Bodenbelag wird fugenlos ausgebildet, Wandflächen erhalten Fliesenbelag mit vergüteten Fugen. Es werden neue Sanitärtrennwände eingebaut, ebenso neue Sanitärkeramik und Armaturen. Aktuell ist der Arbeitsstand im Plan, sodass die Sanierung wie angekündigt voraussichtlich Ende Februar 2019 abgeschlossen sein wird. Nach der Bauendreinigung werden die Toiletten dann freigegeben.

Projekt: Kita Erikaweg
Projektleitung: Janine Preuß-Sackenheim (Vergabeverfahren)
Volker Winkler (Planungs- und Ausführungsphase)

Auf Grundlage der Beschlussvorlage 51/162/2017/1 wurde die Verwaltung beauftragt, das Verfahren für die Erstellung einer 4-gruppigen Kindertageseinrichtung am Standort Erikaweg / Ohligser Str. in städtischer Trägerschaft in die Wege zu leiten.

Nach erfolgten Vergabeverfahren wurde am 31.01.2019 der Vertrag zur Errichtung der 4-gruppigen Kindertageseinrichtung mit dem Bauunternehmen Fechtelkord & Eggersmann GmbH (Marienfeld, Bielefeld) unterzeichnet.

Aktuell erfolgt die Leitungsverlegung gemäß dem Bebauungsplan. Mit den Bauarbeiten für die KiTa selbst soll Ende März 2019 begonnen werden. Zum Beginn des Kindergartenjahres 2020/2021 soll die KiTa betriebsfertig erstellt sein.

Projekt: Erweiterungsbau GGS Gruiten, Prälat-Marschall-Straße 65, 42781 Haan
Projektleitung: Janine Preuß-Sackenheim

Der Rat der Stadt Haan beschloss in seiner 31. Sitzung am 18.12.2018 einstimmig die Projektfreigabe für das Vergabeverfahren 'Erweiterung der Grundschule Gruiten' (Vorlage: 65/057/2018).

Beschlusslage

Die GGS Gruiten inklusive OGS/Verwaltung wird am Standort neu errichtet. Entsprechende Haushaltsmittel werden für den bereits beschlossenen Erweiterungsbau Klassentrakt und für die OGS/Verwaltung als Neubau in Höhe von 10,16 Mio. € inkl. USt. bereitgestellt. Die Verwaltung erhält hiermit den entsprechenden Auftrag zur Planung, Ausschreibung und Vergabe des Gesamtprojektes GGS Gruiten mit Klassentrakt, OGS und Verwaltung.

Das Gebäudemanagement (GM) hat die Bekanntmachung zum Teilnahmewettbewerb am 26.06.2018 veröffentlicht. In Zusammenarbeit mit den technischen und juristischen Beratern wurde eine Auswahl von drei potentiellen Bietern getroffen. Die Bewerber wurden am 18.12.2018 über die Berücksichtigung oder Nicht-Berücksichtigung über das Deutsche Vergabeportal informiert.

In enger Zusammenarbeit mit der beauftragten Vergaberechts-Kanzlei und dem technischen Berater hat das Gebäudemanagement das Vergabeverfahren für den beschlossenen Ersatzneubau vorbereitet, so dass die Veröffentlichung an die drei ausgewählten Bieter Anfang Februar 2019 erfolgt ist.

Zeitraumen

Der geplante Zeitrahmen für das Projekt bei Durchführung des vorgeschlagenen Vergabeverfahrens stellt sich wie folgt dar:

beschränkte Ausschreibung	04.02.2019
Ratsbeschluss Auftragsvergabe	Dez. 2019
Entwurfsplanung + Genehmigungsverfahren	ca. 6 Monate
Baubeginn	ab Juli 2020
Fertigstellung Ersatzneubau	Juli 2022

Projekt: Abbruch Bürgerhaus Gruiten

Projektleitung: Peter Schemann

Der Auftrag zum Abbruch des Bürgerhauses in Gruiten wurde nach entsprechenden Planungen und dem Vergabeverfahren an die Fa. Prangenberg & Zaum im November 2018 vergeben. Die Baustelle wurde eingerichtet und die Rückbauarbeiten finden derzeit statt.