

Beratungsfolge Vorlage ist für alle hier angegebenen Sitzungen bestimmt	Sitzungstermin
Ausschuss für Bau, Vergabe, Feuerschutz und Ordnungsangelegenheiten	28.05.2019

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:

Das Amt für Gebäudemanagement hat für den vorgegebenen Standort und unter Berücksichtigung der gegebenen Rahmenbedingungen der Fremdgrundstücke in Abstimmung mit dem Planungsamt und dem Baudezernenten alternative Layoutplanungen im Maßstab M 1:500 entwickelt. Des Weiteren wurden die städtebaulichen Vorgaben, der Haaner Größe angepasste, städtische Räume mit klaren Kanten zu generieren, berücksichtigt. Bedacht wurde ebenfalls, dass der Haupteingang eines neuen Rathauses in der Baulücke zum Neuen Markt zu positionieren ist.

Diese Planungen wurden in einem ersten Abstimmungsgespräch mit dem Planungsamt und dem Verwaltungsvorstand noch einmal in Varianten (Punkthäuser mit innerer Erschließung, lineares Konzept, Zwei-Atrien-Konzept) überarbeitet und anschließend dem Gestaltungsbeirat vorgestellt.

Eine Präsentation der bisherigen Planungen in möglichen Varianten wurde für den 08.05.2019 als Teil einer entsprechenden Informationsveranstaltung für interessierte Bürger, Ratsmitglieder und Verwaltungsmitarbeiter vorbereitet. Externe Fachplaner und Berater für das Rathausprojekt wurden zur Angebotsabgabe aufgefordert. Es ist vorgesehen einen Architektenwettbewerb für den Hochbau durchzuführen.

Ausblick/ Terminplanung:

ab 2. Quartal 2019: Anfang Mai: Informationsveranstaltung mit Bürgern, Politik, Mitarbeitern

Auswahlverfahren der Berater/Fachplaner

Beginn eines Architektenwettbewerbs für den Hochbau

Vorschläge zur Umsetzung des Nachhaltigkeitsaspektes

Vorbereitung des Vergabeverfahrens

2020: Durchführung des Vergabeverfahrens

2021: Auftragserteilung Bau

2021 - 2023 Umsetzung des Projektes

Projekt: Neubau Klassentrakt und Mensa Gesamtschule Haan
Projektleitung: Olaf Tödte

Ausgangslage:

Für die Gesamtschulimplementierung am Schulstandort Walderstraße wurde vom Schulverwaltungsamt, zusammen mit der Schule und externen Beratern und Beteiligung des Amts für Gebäudemanagement ein Raum- und Funktionsprogramm unter Benennung der neu zu schaffenden Fehlflächen entwickelt. Im BKSA am 13.03.2019 wurde dieses zur Freigabe vorgestellt und als Grundlage für die weitere Planung beschlossen.

Sachstand:

Dieses Raumprogramm beinhaltet flächenmäßig auch den Neubau einer Mensa mit Vollküche, die ggf. auch andere Einrichtungen der Stadt mit Mittagessen versorgt. Derzeit prüft das Schulverwaltungsamt diesen Gesichtspunkt und bereitet eine endgültige Entscheidungsvorlage hierzu vor. Externe Fachplaner und Berater für das Projekt wurden zur Angebotsabgabe aufgefordert.

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

Sachstand:

Im Rohbau des neuen Schulgebäudes wurde talseitig bereits mit der Fenstermontage begonnen. Des Weiteren wurde zur verbesserten Andienung der Baustelle eine zusätzliche Anfahrtsstelle an der Adlerstraße in Abstimmung mit der Straßenverkehrsbehörde sowie den Anliegern eingerichtet, damit die Anlieferung von Baustoffen an mehreren Stellen parallel erfolgen kann. Im Mai beginnen dann die haustechnischen Gewerke Elektro, Heizung, Sanitär und Lüftung mit ihren Installationsarbeiten.



Ansicht von der Diekermühle



Technik-Schacht 1 von 4

Darüber hinaus wurde bereits mit den Dachdeckerarbeiten auf den bereits erstellten Flachdächern begonnen. Der Baufortschritt erfolgt im Rahmen des vorgegebenen Projektzeitplanes.

Die Abstimmungen zur Möblierungsplanung für den Neubau wurden in zahlreichen Terminen mit der Schulleitung und den Fachschaften fortgeführt, so dass nun die Planung hierzu weitestgehend vorliegt.

Terminplanung:

Fassade/Ausbau Neubau:	ab Mai 2019
Fertigstellung Neubau:	Juni 2020
Bezug Neubau:	Juli/August 2020
Inbetriebnahme Neubau:	Mitte August 2020
Abbruch Bestandsgebäude:	Juli 2020
Fertigstellung Außenanlagen (Abschluss Baumaßnahme):	Juni 2021

Projekt: KGS Don Bosco
Projektleitung: Angelika Fries

Maßnahmen am Altbau

Für die Herstellung eines zweiten baulichen Rettungswegs für die am Ende des Flures liegenden Klassen des OG wurde in enger Abstimmung mit dem Denkmalschutz und der Feuerwehr eine Denkmal- gerechte Fluchttreppenlösung entwickelt. Des Weiteren gibt es im EG im selben Gebäudeabschnitt einen weiteren baulichen Rettungsweg in Form einer barrierefreien Rampe. Die Fundamentarbeiten sind beendet und die Endmontage der Treppenanlage und der barrierefreien Rampe erfolgt nach den Osterferien 2019 vor Ort. Die Elektroinstallationsarbeiten, im Wesentlichen zur Mängelbeseitigung aus gesetzlichen Prüfungen, konnten nun nach Beteiligung mehrerer Bieter beauftragt werden und schreiten voran. Momentan erfolgt der Austausch der Hauptverteilung und der Neuzuleitung zu Turnhalle und OGS-Gebäude. Weitere zur kurzfristigen Umsetzung geplante Maßnahmen sind die Dachdeckungserneuerung am Schulgebäude und an der Turnhalle sowie die Erneuerung der Heizung in der Turnhalle sowie die Herstellung teilweise neuer Installationen und Armaturen in den Duschen zur Erfüllung gesetzlicher Anforderungen. Die Ausschreibung zur Dachneueindeckung für Schulgebäude und Turnhalle läuft seit Mitte April 2019.

Finanzielle Auswirkungen:

Das Submissionsergebnis bei den Heizungs- und Sanitärarbeiten in der Turnhalle liegt über der Kostenschätzung, zudem sind die Maßnahmen an den Duschen hinzugekommen, so dass die Maßnahme Erneuerung der Hallendecke die Mehrkosten kompensiert und für das kommende Jahr neu eingeplant wird.

Terminplanung:

Die vorgenannten Maßnahmen werden in 2019 vorgenommen. Die neue Hallendecke der Turnhalle wird für 2020 vorgesehen.

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. Der erste Vorentwurf eines Mensa- Neubaus zwischen Schule und Turnhalle wurde am 8.04.2019 dem Gestaltungsbeirat vorgestellt und von diesem unter dem Hinweis auf die für die Entstehungszeit untypische Verdichtung nicht befürwortet. Eine alternative Position, direkt in der Verlängerung des OGS-Gebäudes, wurde seitens des Gestaltungsbeirats favorisiert. Anfang Mai wurde mit behördlichen Stellen vor Ort eine mögliche Bebauung der entsprechenden Fläche erörtert. Entsprechende Stellungnahmen werden hierzu folgen.

Das Bewerbungsverfahren zur Besetzung der Projektingenieur-Stelle ist ein aktuell laufendes Verfahren.

Finanzielle Auswirkungen:

unverändert

Terminplanung zum Neubau Mensa :

Seit Januar 2019:	Vorentwurfsplanung zur Definition von Rahmenbedingungen für einen Entwurf
April 2019:	Ortstermin mit dem Gestaltungsbeirat
Mai 2019:	Beteiligung von Fachbehörden zum Standort neben der OGS
ab 3. Quartal 2019:	Planerausschreibung
2020:	Planungen und Fachplanungen
2021:	Ausschreibung und Vergabeverfahren zur Bauausführung
2022 – 2024	Bauausführung

Projekt: Schulzentrum Walder Str. 15

WC Schulzentrum

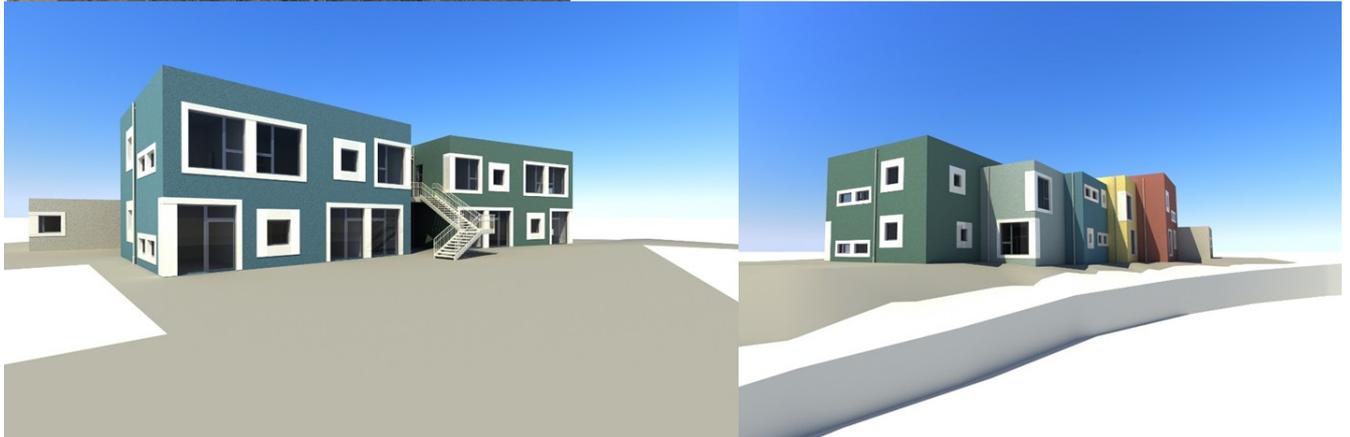
Projektleitung: Peter Schemann

Die Entkernung der WC-Anlage an der Wiesengrundstraße hatte in den Herbstferien 2018 begonnen. Daran schlossen sich weitere Gewerke wie Estrich- und Sanitärarbeiten an. Der Bodenbelag wurde fugenlos ausgebildet, Wandflächen erhielten einen neuen Fliesenbelag und es wurden neue Sanitärtrennwände, Sanitärkeramik und Armaturen eingebaut. Die Toilettenanlagen wurden Anfang Mai 2019 wieder zur Benutzung freigegeben.

Projekt: Kita Erikaweg

Projektleitung: Volker Winkler

Die Vertragsunterzeichnung für den Neubau der Kita Erikaweg erfolgte am 31.01.2019. Mit ersten vorbereitenden Arbeiten, wie Rodungen und der Umliegung des öffentlichen Kanals in den Bereich der dafür vorgesehenen Fläche wurde ab Mitte Februar 2019 begonnen. Diese Arbeiten wurden mittlerweile fertiggestellt. Die Genehmigungsplanung wurde fertiggestellt. Der Bauantrag wurde am 29.03.2019 eingereicht. Fa. Fechtelkord & Eggersmann erstellt derzeit die Ausführungsplanung und trifft Vorbereitungen für die Baustelleneinrichtung wie die Errichtung eines Bauzauns und das Aufstellen des Bauschildes.



Vorbereitetes Baugrundstück und Visualisierung des Kindergartengebäudes
(Quelle: Thelen Architekten über Fechtelkord & Eggersmann GmbH)

Finanzielle Auswirkungen:

unverändert

Terminplanung:

Zum Beginn des Kindergartenjahres 2020/2021 sollte die KiTa betriebsfertig erstellt sein. Durch die spätere Freigabe des RPA und somit zeitlich verzögerte Auftragserteilung sowie einen etwas länger als geplanten Genehmigungsplanungsprozess zeichnet sich ein voraussichtlich um drei Monate späterer Eröffnungstermin ab.

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

Sachstand:

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

Das Amt für Gebäudemanagement hat die beschränkte Ausschreibung nach öffentlichem Teilnahmewettbewerb am 04.02.2019 für die drei ausgewählten Bieter veröffentlicht.

Verschiedene Bieterfragen konnten in Zusammenarbeit mit der beauftragten Vergaberechts-Kanzlei und dem technischen Berater in zusammengefassten Fragenkatalogen beantwortet werden.

Auf Grund der Komplexität der Aufgabenstellung wurde eine Fristverlängerung durch einen Bieter beantragt, dem das Amt für Gebäudemanagement stattgegeben hat. Das Fristende für das indikative Angebot ist nun für Mitte Mai 2019 terminiert. Die gesamte Terminplanung wird hierdurch nicht beeinflusst, so dass weiterhin mit einer Auftragsvergabe nach Freigabe durch den Rat im Dezember 2019 gerechnet wird.

Finanzielle Auswirkungen:

unverändert

Terminplanung:

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

Stand 04/2019	
beschränkte Ausschreibung erfolgte am	06.02.2019
Ratsbeschluss Auftragsvergabe	Dez. 2019
Entwurfsplanung + Genehmigungsverfahren	ca. 6 Monate
Baubeginn	ab Juli 2020
Fertigstellung Ersatzneubau	Juli 2022

Projekt: Abbruch Bürgerhaus Gruiten
Projektleitung: Peter Schemann

Die Rückbauarbeiten des Bürgerhauses Gruiten sind weiter fortgeschritten. Der Abbruch der Rohbaukonstruktion selbst erfolgt seit Mitte April 2019.

Liegenschaften Heidfeld 14 in Haan und Deller Straße 90, 90a, 90b in Haan

Beschlusslage:

Die Beschlusslage aus der Ratssitzung vom 18.12.2018 zu den beiden betreffenden Liegenschaften lautet auszugsweise zu den beschlossenen Punkten wie folgt:

„Nr. P17 – Antrag der CDU vom 13.11.2018 (erweiterter, gemeinsamer Antrag der CDU, GAL, FDP und AfD aus SUVA 27.11.18)
„Herrichtung Wohnheim Dellerstraße“

Beschluss:

1. Der Ratsbeschluss vom 20.06.2006 betreffend die Veräußerung der Liegenschaft Dellerstr. 90, 90 a und 90 b wird aufgehoben.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, bei Produkt 100400 – Städt. Unterkünfte, Übergangswohnheime – für die Grundsanierung / Aktivierung der Übergangswohnheime Deller Str. 90, 90a und 90 b für die zentrale Unterbringung der Wohnungslosen unter Berücksichtigung der Mindeststandards investive Auszahlungsmittel in Höhe von 900.000 € zuzüglich Baupreissteigerung in den Haushaltsplanentwurf 2019 einzuplanen.
 - a. (ergänzender, mündlicher Antrag der FDP-Fraktion)
Die Verwaltung wird beauftragt, eine Bestandsaufnahme für die Sanierungsmaßnahmen für die Unterkunft Dellerstraße zu machen und die Ergebnisse in der nächsten Sitzung des Ausschusses für Bau, Vergabe, Feuerschutz und Ordnungsangelegenheiten (BVFOA) vorzustellen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die notwendigen Maßnahmen für die Grundsanierung der Übergangswohnheime zur Unterbringung von Wohnungslosen in der Dellerstr. 90, 90 a und 90 b kurzfristig unter Berücksichtigung der festgelegten Standards umzusetzen.
4. Die Verwaltung wird beauftragt darzustellen, inwiefern Neubau von Wohnraum für Obdachlose am Standort Heidfeld derzeit und nach einer ggffs. erfolgten Änderung des Bebauungsplanes planungsrechtlich möglich ist.

[...]

5. Der dafür notwendige Stellenanteil im Gebäudemanagement wird im Stellenplan aufgenommen.

[...]

Nr. P32 – Antrag der SPD vom 25.11.2018
„Unterkünfte Dellerstraße und Heidfeld“

Beschluss:

1. Der Ratsbeschluss vom 20. Juni 2006 betreffend die Veräußerung der Liegenschaft Dellerstraße 90, 90a und b wird aufgehoben.

[...]

6. Der zur Umsetzung der Planungs- und Baumaßnahmen notwendige Stellenanteil im Gebäudemanagement wird in den Stellenplan aufgenommen.“

Liegenschaft Heidfeld 14 in Haan

Sachstand:

Die Verwaltung prüft auf der Basis des aktuell gültigen Planrechts die Möglichkeiten der zulässigen Bebauung für sozialen Wohnungsbau. Sobald hierzu ein entsprechendes Konzept des Planungsamts vorliegt, wird dieses voraussichtlich im SUVA vorgestellt.

Liegenschaft Deller Straße 90, 90a, 90b in Haan

Sachstand:

Das Gebäudemanagement hat gemäß dem Beschluss zur Erstellung einer Bestandsaufnahme für die baulichen Instandsetzungsmaßnahmen die entsprechenden Begehungen durchgeführt. Im Speziellen erfolgten Ortstermine mit einem beratenden Ingenieur und Sachverständigen für Wärmeschutz, dem Brandschutz-Sachverständigen und einem Schadstoff-Gutachter sowie dem Installateur- und Heizungsbau-Meister des Fachamts.

Die Besichtigung des beratenden Ingenieurs und Sachverständigen für Wärmeschutz hat ergeben, dass das Gebäude sanierungsfähig ist. Zur Art der Ertüchtigung des Daches sind noch weitere Aussagen erforderlich. Mit einer Auskunft zum Umfang der Maßnahmen im Dachgeschoss ist bis Mitte Juni 2019 zu rechnen. Ein entsprechender aktueller bauphysikalischer Nachweis zum Wärme- und Feuchteschutz wurde bereits erstellt. Er beinhaltet im Wesentlichen die folgenden Maßnahmen:

- Dämmung des Daches
- Dämmung der Außenwand
- Dämmung der Kellerdecke
- Austausch der Fenster und der Eingangstür
- Einbau eines Brennwertkessels

Gemäß der Auskunft des Brandschutzsachverständigen sind brandschutztechnische Ertüchtigungen in den Treppenhäusern, insbesondere im Bereich der Türen umsetzbar.

Eine Heizungsanlage muss neu installiert werden. Hierzu gibt es ein Konzept des Gebäudemanagements. Die Elektro- und Sanitärinstallation ist ebenfalls zu erneuern.

Renovierungen von Oberflächen wie Bodenbelägen und Malerarbeiten wurden in der Vergangenheit bei Aus- und Umzügen durchgeführt und sollen im bisher üblichen Umfang erfolgen.

Grundrissänderungen sind nicht geplant, sodass die bestehenden Wohnungen in Größe und Anzahl verbleiben.

Terminplanung:

Mit der Ausschreibung der Einzelgewerke wird nach Besetzung der dafür vorgesehenen Stelle begonnen. Das Stellenbesetzungsverfahren dazu läuft bereits.

Nach Vorliegen der Ausschreibungsunterlagen für die einzelnen Gewerke können genauere Kostenangaben vorgenommen werden.

In Abstimmung mit dem Amt für Soziale Angelegenheiten wird die Information zum Auszug der Bewohner ca. drei Monate vorher erforderlich.

Ein Beginn der Baumaßnahmen ist somit zum Ende 2019 möglich. Als Bauzeit wird ca. ein Jahr eingeplant.