

Beratungsfolge Vorlage ist für alle hier angegebenen Sitzungen bestimmt	Sitzungstermin
Ausschuss für Bau, Vergabe, Feuerschutz und Ordnungsangelegenheiten	05.11.2019
Ausschuss für Bildung, Kultur und Sport	20.11.2019

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.

Der Entwurf für das neue Rathaus soll in einem vorgeschalteten Architektenwettbewerb ermittelt werden. Für die Vorbereitung, Betreuung und Durchführung dieses Wettbewerbes wurde das Büro Scheuvsen und Wachten aus Dortmund beauftragt. Vorbereitend für den Wettbewerb wurde ein kleines Stadtmodell angefertigt, in welches die Entwürfe eingesetzt werden können.

Die neue Vorgehensweise wurde der Öffentlichkeit in einer zweiten Bürgerbeteiligung am 10. Juli 2019 vorgestellt. Hierbei erhielten die interessierten Bürger noch einmal die Gelegenheit, ihre Anregungen zu dem Projekt vorzutragen. Diese wurden von dem Beratungsbüro aufgenommen, sortiert und dokumentiert um der Auslobung des Wettbewerbs als Anlage beigefügt zu werden. Derzeit bereitet Scheuvsen und Wachten die Auslobung vor.

Parallel bereitet das Gebäudemanagement zusammen mit dem juristischen Berater Dr. Kulartz von Kapellmann und Partner derzeit die EU-weite VgV-Vergabe vor. Nach dem Wettbewerb soll die endgültige VgV-Vergabe der Architektenleistung erfolgen.

Die technische Beratung / Projektsteuerung / Generalplanerleistung, die zur Vorbereitung einer anschließend EU-weiten funktionalen Totalunternehmerausschreibung der schlüsselfertigen Bauleistung erforderlich ist, wird in einem weiteren Verfahren vergeben, welches begonnen hat.

AG Rathaus

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.“

hat nach dem Aufruf zur Teilnahme eine AG Rathaus-Termin stattgefunden. Die Ergebnisse sind in der gesonderten Beschlussvorlage beschrieben.

Ausblick:

Der technische Berater/ Projektsteuerer/ Generalplaner soll nach Vorliegen des Wettbewerbsergebnisses das VgV-Verfahren mit den drei verbliebenen Büros mit strukturieren und begleiten. Anschließend soll das obsiegende Büro bis zur Baugenehmigung planen und in der Ausführungsplanung künstlerisch begleiten. Die dazu zusätzlich erforderlichen Leistungen liefert der Berater als Generalplaner. Während der Baugenehmigungsphase bereitet er dann die Ausschreibung für die Bauleistung vor und begleitet diese bis zur Vertragsunterzeichnung.

Zeitschiene:

3. Quartal 2019: Vorschläge zur Umsetzung des Nachhaltigkeitsaspektes
Wettbewerbsauslobung
Vergabeverfahren technische Berater/ Projektsteuerer/
Generalplaner
- 1./2. Quartal 2020: Kenntnis der Preisträger des Wettbewerbs
Vergabeverfahren Architektenleistungen
- 2./3. Quartal 2020: Planungsphase bis Genehmigung
- 2021 - 2023 Umsetzung des Projektes

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

Projektleitung: Katja Sann

Sachstand des Projekts:

Im Rohbau des neuen Schulgebäudes wurde talseitig nun mit der Montage der Fassadenbekleidung begonnen. Die Grobinstallation der haustechnischen Gewerke Elektro, Heizung, Sanitär und Lüftung wird weitergeführt. Auf dem Dach des 2. OG werden die Stahlbauträger für die Lüftungszentralen sowie die Stahlkonstruktion für die Einhausung der Zentralen montiert.



Der Generalunternehmer plant die Ausführung der Außenanlagen in den beiden Innenhöfen bis Mitte Dezember 2019 auszuführen und ab zu schließen. Denn vor Weihnachten soll der letzte der beiden Baukräne abgebaut werden. Der erste Baukran wurde bereits in den Sommerferien demontiert. Im September fanden die Feierlichkeiten des Richtfestes mit geladenen Gästen aus Schule, Politik, Verwaltung, ausführenden Firmen und Nachbarschaft statt. Der fertiggestellte Rohbau wurde mit der traditionellen Zeremonie „eingeweiht“ und feierlich gewürdigt.

Die Arbeiten am Neubau liegen trotz der „sportlichen“ Zeitfenster im vorgegebenen Plansoll.

Es wurden bereits erste Gespräche mit der Schule, Stadtverwaltung und Generalunternehmer zu dem geplanten Gebäudeumzug im nächsten Jahr geführt, um mit dem nötigen zeitlichen Vorlauf die einzelnen Schritte fest zu legen und zu definieren. Denn der Umzug in den Neubau bedeutet für alle Projektbeteiligten eine große logistische und organisatorische Herausforderung.

Zeitraumen (unverändert zum vorherigen Bericht):

Fassade/Ausbau Neubau: weiterhin im Jahr 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: Gesamtschule Erweiterungsbau mit Mensa

Projektleitung: Olaf Tödte

Ausgangslage:

Für die Gesamtschulimplementierung am Schulstandort Walder Straße wurde vom Schulverwaltungsamt, zusammen mit der Schule und externen Beratern und Beteiligung des Gebäudemanagements, ein Raum- und Funktionsprogramm unter Benennung der neu zu schaffenden Fehlflächen entwickelt. Dieses wurde im BKSA am 13.03.2019 zur Freigabe vorgestellt und von diesem als Grundlage für die weitere Planung des Gebäudemanagements 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 als zuständige Dienststelle diesen Gesichtspunkt und bereitet eine endgültige Entscheidungsvorlage hierzu vor. Ein externer Berater wurde hierzu vom Schulverwaltungsamt beauftragt. In einem ersten

workshop mit Einrichtungsleitungen, Schulverwaltungsamt und Gebäudemanagement wurden strukturiert Daten erhoben, die in einem zu prüfenden Bericht im Oktober 2019 vorgelegt werden. Daran schließt sich die Ausarbeitung der Analyse und Vorlage von Berechnungsergebnissen an, welche dann im Rahmen eines noch ausstehenden Beschlussvorschlags zum Gesamtprojekt Erweiterungsbau Gesamtschule mit Mensa dem BKSA vorgelegt werden.

Der Beschlussvorschlag soll die Freigabe eines Mensakonzepts zusammen mit Informationen über die angestrebte Ausschreibungsform, den damit verbundenen Mittelbedarf und -Abfluss beinhalten. Angestrebt wird, mit einem externen Architekten eine Bauantragsplanung einzureichen, auf deren Grundlage dann mit Hilfe eines externen technischen Beraters eine EU-weite Totalunternehmervergabe vorbereitet werden soll. Der technische Berater soll aus dem Grunde der Synergieeffekte zusammen mit dem für das Rathaus ermittelt werden. Parallel bereitet das Gebäudemanagement derzeit die Architektenvergabe vor.

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 denkmalgerechte 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 nun bis Ende 2019 vor Ort.

Die Elektroinstallationsarbeiten, im Wesentlichen zur Mängelbeseitigung aus gesetzlichen Prüfungen, sind im Schulgebäude innerhalb der Sommerferien weit fortgeschritten.

Zum 01.09.2019 verlässt der Hausmeister seinen Wohnbereich – dann wird umgehend mit der Elektro-Ertüchtigung in diesem Bereich fortgefahren. Hier werden Räume für die Schulleitung, die Stellvertretung, Lehrerarbeitsplätze und OGS-Verwaltung basierend auf dem vorhandenen Grundriss geschaffen. Hierzu wird eine Nutzungsänderung beantragt.

In den Herbstferien werden im Verwaltungstrakt und in Teilbereichen des Klassentraktes Trockenbauarbeiten zur Optimierung der Funktionsbereiche vorgenommen.

Zeitgleich wird auch die Elektro-Ertüchtigung des Untergeschosses der Turnhalle und das Einbringen der Hauptverteilung für die Turnhalle abgeschlossen sein.

In 2020 sind für die Turnhalle eine neue Abhangdecke und Duschpaneele (Herstellung teilweise neuer Installationen und Armaturen zur Erfüllung gesetzlicher Anforderungen) vorgesehen.

Weitere zur kurzfristigen Umsetzung geplante Maßnahmen sind die Dachdeckungs-erneuerung am Schulgebäude (die Turnhalle ist bereits neu eingedeckt) und die Erneuerung der Heizung in der Turnhalle.

Finanzielle Auswirkungen/ Terminrahmen:

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

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.

Nach der Erörterung einer Bebauung Anfang Mai mit dem Tiefbauamt, der Unteren Wasserbehörde, dem Bergisch- Rheinischen Wasserverband und dem Unteren Naturschutzamt wurde unser Vorschlag in seinen Abmessungen positiv beschieden.

Ende August 2019 ging eine Aufforderung zur Abgabe eines Angebotes an 3 vorausgewählte Architekturbüros. Das Büro mit den passendsten Referenzen und der größtmöglichen Kompetenz wird bis HOAI LP 4 (incl. Bauantrag) mit der Planung beauftragt – ab LP 5 (Ausführungsplanung) ist dann eine Totalunternehmervergabe geplant. Der dafür erforderliche technische Berater soll wie bei dem Erweiterungsbau zur Gesamtschule mit diesem ausgeschrieben werden.

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

Terminplanung zum Neubau Mensa :

Seit Januar 2019:	Vorentwurfsplanung zur Definition von Rahmenbedingungen für einen Entwurf
April 2019:	Ortstermin mit dem Gestaltungsbeirat
Mai 2019:	Beteiligung der vorgenannten Fachbehörden zum Standort neben der OGS
August 2019:	Planerausschreibung Architektur
2020:	Planungen und Fachplanungen/ Ausschreibungen und Vergabe
2021 - 2023:	Bauausführung

Projekt: Kita Erikaweg

Projektleitung: Volker Winkler (Planungs- und Ausführungsphase)

Ausgangslage:

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 städt. 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.

Sachstand:

Mit Schreiben vom 09.07.2019 teilt das Verwaltungsgericht Düsseldorf mit, dass gegen die erteilte Baugenehmigung Klage erhoben wurde. (Eingang Bauaufsicht 16.07.2019).

Dem ausführenden Unternehmen wird dieser Sachverhalt am 17.07.2019 zur Kenntnis gegeben.

Durch die Amtsleitung wurde festgelegt, dass die Arbeiten zunächst fortgesetzt werden. Zwischenzeitig wurde der Eilantrag des Klägers vom Verwaltungsgericht abgelehnt.

Mit Schreiben vom 11.07.2019 teilt F+E mit, dass im Rahmen von entnommenen Bodenproben festgestellt wurde, der Boden entgegen der bisherigen Untersuchungen auf Grund geogener Belastungen als Boden > Z 2 einzustufen ist. Die Bauarbeiten wurden daraufhin bis zur Klärung des Sachverhaltes unterbrochen. Am 16.07.2019 teilt F+E mit, dass die Analyseergebnisse seitens des Bodengutachters widerrufen werden. Die Bauarbeiten wurden kurzfristig wieder aufgenommen. Die folgenden Fotos zeigen den Baufortschritt vom 14.08.2019 bis zum 10.09.2019.



Terminrahmen:

Die ausführende Firma meldete u.a. aufgrund der vorbeschriebenen Unterbrechung ca. 4 Monate längere Bauzeit an. Somit wird sich der Eröffnungstermin um plus vier Monate verschieben.

Projekt: Erweiterungsbau GGS Gruitzen, Prälat-Marschall-Straße 65,
42781 Haan

Projektleitung: Janine Preuß-Sackenheim

Zum Projekt Neubau Grundschule Gruitzen wird im BVFOA gebeten eine gesonderte, nicht öffentliche Beschlussvorlage zu beachten.

Projekt: Abbruch Bürgerhaus Gruitzen, Abbruch Halle Feldstraße,
Abbruch AGNU-Haus

Projektleitung: Peter Schemann

Der Abbruch des Bürgerhauses in Gruitzen ist nach entsprechenden Planungen und dem Vergabeverfahren erfolgt. Dies betrifft auch den Abbruch der alten Halle an der Feldstraße. Der Abbruch des AGNU-Hauses ist, bedingt durch Schadstoffe, noch nicht komplett erfolgt.

Projekt: Schadstoffkataster

Projektleitung: Janine Preuß-Sackenheim

Sachstand:

Wie bereits im Jahr 2018 berichtet, hat die Verwaltung begonnen, die städtischen Gebäude auf Schadstoffe in Innenräumen untersuchen zu lassen. Da die 35 Liegenschaftsstandorte inkl. des Stadtbads nicht gleichzeitig bearbeitet werden können, hat das Gebäudemanagement die Gebäude mit anstehenden baulichen Maßnahmen priorisiert und die Analytik vorgezogen.

Zunächst wurden Liegenschaften jüngeren Datums aussortiert, da hier keine entsprechenden Schadstoffe zu erwarten sind. Ebenso bereits just analysierte Gebäude wie z.B. das Gymnasium (Altbau).

Priorisiert wurden aufgrund anstehender Maßnahmen neben der GGS Gruitzen die Gebäude Grundschule Unterhaan, KGS Don Bosco, Deller Straße 90 a,b sowie das

Schulzentrum Walder Straße. In den Sachstandsberichten zum BKSA wurde jeweils eine Zusammenfassung der Analyseergebnisse zu den Schulen berichtet.

Die Analysen im Schulzentrum ergaben, dass das Gebäude weitestgehend schadstofffrei ist. Lediglich im Kleber des Nadelfilzbodens wurden Asbestfasern nachgewiesen.

Die umfangreiche und komplexe Ausschreibung zur Analyse und Bewertung der restlichen Gebäude ist in Vorbereitung.

Für kleinere bauliche Maßnahmen werden derzeit lokale Beprobungen beauftragt, welche zentral im Gebäudemanagement gesammelt und katalogisiert werden.

Projekt: Feuerwehrrgerätehaus Gruiten

Hierzu wurde wie zuletzt im BVFOA berichtet eine Machbarkeitsstudie beauftragt. Wichtige Planungsgrundlage ist hier noch der Feuerwehrbedarfsplan, der seitens der Feuerwehr ermittelt wird. Da dieser noch nicht vorliegt, kann aktuell die Studie nicht durchgeführt werden.