

Beratungsfolge Vorlage ist für alle hier angegebenen Sitzungen bestimmt	Sitzungstermin
Ausschuss für Bau, Vergabe, Feuerschutz und Ordnungsangelegenheiten	18.03.2020 28.05.2020

Sachstandsberichte zu den Projekten im Gebäudemanagement

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss nimmt die Berichte zur Kenntnis.

Projekt: KGS Don Bosco
Projektleitung: Angelika Fries

Maßnahmen am Altbau

Die Herstellung und Montage des zweiten baulichen Rettungswegs für die am Ende des Flures liegenden Klassen des OG ist seit Ende Dezember abgeschlossen; ebenso die Montage der Barrierefrei- Rampe für das EG.

Seit Ende Januar verfügen wir über 2 dazu gehörige Fluchttüren- deren Elektrifizierung erfolgt im Laufe der KW 8.

Das Gelände wird im März wieder aufbereitet- es werden Obstbäume und andere Gehölze gepflanzt und es wird eine Wildblumenwiese geben.

Die Elektroinstallationsarbeiten, im Wesentlichen zur Mängelbeseitigung aus gesetzlichen Prüfungen, werden im Schulgebäude und im ehemaligen Hausmeisterhaus am Ende der Sommerferien abgeschlossen sein.

Die Ertüchtigung der Elektrifizierung in der Turnhalle kann erst im Zuge des Austauschs der Abhangdecke stattfinden.

Für die Räume der Schulleitung, der Stellvertretung, für Lehrerarbeitsplätze und OGS- Verwaltung liegt der Nutzungsänderungsantrag der Bauaufsicht zur Genehmigung vor.

In den Osterferien wird ein Zugang zum ehemaligen Hausmeisterhaus von der Pausenhalle geschaffen.

Zeitgleich werden Türöffnungen im EG und OG des Klassentraktes zur Ertüchtigung der Grundrisse mit Hinblick auf den „Endzustand“ mit Mensa- Neubau erzeugt.

Die Dachdeckungserneuerung am Schulgebäude wird Ende KW 9 abgeschlossen sein.

Zum Ende der Sommerferien soll die Ertüchtigung/ Renovierung des ehemaligen Hausmeisterhauses abgeschlossen sein, so dass dieser Bereich zum Beginn des neuen Schuljahres in Nutzung gehen kann.

Neubau Mensa

Gemäß der Beschlusslage aus der Ratssitzung vom 18.12.2018 wurde die Bauantrags- Planung für den Neubau der Mensa im Dezember 2019 an ein Architekturbüro vergeben.

Nach derzeitiger Kostenschätzung beläuft sich das Architektenhonorar für die vorgesehenen Leistungsphasen 1-4 auf ca. 98.000 € incl. MwSt.

Auf der Grundlage der genehmigten Bauantrags- Planung soll dann mit Hilfe eines externen technischen Beraters eine Untervergabe vorbereitet werden. Der technische Berater wird aus Synergieeffekten zusammen mit dem für das Rathaus ermittelt. Hierfür liegt ein finales Angebot der vor. Dieses wurde abschließend geprüft und soll - vorbehaltlich der z.Z. noch laufenden Prüfung des RPA – stufenweise beauftragt werden.

Finanzielle Auswirkungen:

unverändert

Terminplanung zum Neubau Mensa:

Ende 2020	Vorliegen des genehmigten Bauantrags
2020	Planungen und Fachplanungen/ Ausschreibungen und Vergabe
2021 - 2023	Bauausführung

Projekt: Abbruch und Neubau GS Unterhaan, Steinkulle 24
Projektleitung: Alexander Reinhold

Die Phase 0 läuft mit einem externen Berater der das Raumkonzept erstellt und dem Schulamt der Stadt Haan zur Verfügung stellt. Das Projekt befindet sich in der Phase der Bedarfsfindung/-ermittlung.

Projekt: Teilsanierung Altbau Schulzentrum Haan, Walder Str. 15
Projektleitung: Alexander Reinhold

Die Bedarfsplanung hat in Abstimmung mit dem Schulverwaltungsamt begonnen. Die Grundlagenermittlung wurde seitens des Schulverwaltungsamts an einen externen Berater beauftragt. Amt 65 ermittelt momentan den Bedarf und stellt Unterlagen zusammen, um eine Wirtschaftlichkeits-Studie in Auftrag zu geben die auch die energetische Sanierung umfasst.

Projekt: Photovoltaikanlagen auf div. Dächern in Haan
Projektleitung: Alexander Reinhold

Momentan wird die Wirtschaftlichkeitsuntersuchung für die in Frage kommenden Dächer ausgeschrieben. Es folgen die Statiker-Beauftragung, um realistische Möglichkeiten feststellen zu können.

Projekt: Neubau Feuerwehrgerätehaus in Gruiten; Bahnstraße 62
Projektleitung: Alexander Reinhold

Das Raumkonzept liegt vor, der externe Fachplaner wird Varianten erarbeiten um das neue Objekt auf den in Frage kommenden Grundstücken realisieren zu können. Die erste Variante ist am Standort selbst, für die zweite Variante ist das Grundstück neben der ehemaligen Firma Rockwell ins Auge gefasst worden.

Projekt: Rathaus Haan, Ausschreibung Neubau als Gesamtvergabe
Projektleitung: Olaf Tödtte

Ausgangslage: Aufgrund der von allen Seiten gewünschten hochwertigen städtebaulichen Einbindung des Rathausneubaus in das Plangebiet soll der Entwurf für das neue Rathaus in einem vorgeschalteten Architektenwettbewerb ermittelt werden. Für die Vorbereitung, Betreuung und Durchführung dieses Wettbewerbes wurde ein externer Berater beauftragt. Die angestrebte 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. Der externe Auslober bereitet mit einem juristischen Berater alles notwendige vor. Die Veröffentlichung des Teilnahmewettbewerbs erfolgte im Januar 2020, die Preisverleihung erfolgt August 2020. Anschließend erfolgt unter den drei Preisträgern eine VgV Vergabe für die Planungsleistung. Parallel hat das Gebäudemanagement die Vergabe der -technischen Beratung / Projektsteuerung / Generalplanung durchgeführt. Es liegt hierfür ein finales Angebot vor. Dieses wurde abschließend geprüft und soll - vorbehaltlich der z.Z. noch laufenden Prüfung des RPA – stufenweise beauftragt werden. Aus Synergieeffekten wurde diese Leistung gebündelt für die parallel ablaufenden Projekte Rathausneubau, Erweiterungsbau mit Mensa Gesamtschule und Erweiterungsbau mit Mensa Don Bosco angefragt.

Der technische Berater 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. 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.

Projekt: Erweiterungsbau Gesamtschule Haan
Projektleitung: Olaf Tödte

Ausgangslage: Unverändert zum ersten Quartal: Für die Gesamtschulimplementierung am Schulstandort Walderstraße wurde vom Schulverwaltungsamt, zusammen mit der Schule und externen Beratern und Beteiligung des GM, ein Raum- und Funktionsprogramm unter Benennung der neu zu schaffenden Fehlflächen entwickelt, im BKSA am 13.03.2019 zur Freigabe vorgestellt und von diesem als Grundlage für die weitere Planung des Gebäudemanagements beschlossen.

Dieses Raumprogramm beinhaltet flächenmäßig auch den Neubau einer Mensa mit Küche mit hohem Frischanteil, die ggf. auch andere Einrichtungen der Stadt mit Mittagessen versorgt. Das Schulverwaltungsamt als zuständige Dienststelle hat für eine solche Küche bei einem externen Berater ein Betreiberkonzept in Auftrag gegeben. Gemäß deren erstem Aufschlag ergeben sich hieraus Mehrflächen von 600 qm BGF für den Bereich Mensa / Küche bei gleichzeitig deutlich höherem Kostenansatz (3.500 € netto / qm BGF statt bisher 1.800 € / qm) gegenüber der bisherigen Planung.

Der eigentliche Planungsauftrag für das Gebäudemanagement steht allerdings immer noch aus. Dies soll zusammen mit der Freigabe eines Mensakonzeptes, mit den notwendigen Informationen über die angestrebte Ausschreibungsform, den damit verbundenen Mittelbedarf und - Abfluss nachgeholt werden. Vorgesehen ist dann mit einem Externen Architekten eine Bauantragsplanung einzureichen, auf deren Grundlage dann mit Hilfe eines technischen Beraters eine EU-weite Totalunternehmervergabe vorbereitet werden soll. Der technische Berater wurde aus Synergieeffekten zusammen mit dem für das Rathaus ermittelt.

Parallel bereitet das Gebäudemanagement derzeit die Architektenvergabe an den Inhaber des Urheberrechtes - nach HOAI vor. Nach derzeitiger Kostenschätzung beliefen sich das Architektenhonorar für die vorgesehenen Leistungsphasen 1-4 auf ca. 243.000€ incl. MwSt. Die für die Haushaltsanmeldungen angesetzten Kosten von 1.800 € netto / qm erscheinen angesichts der zuletzt vergebenen Projekte und vor Hinweisen des externen Architekten zu niedrig; hier wird nachzeitigem Stand mit 2.100 € zu rechnen sein. Dies entspräche grob ca. 1,5 Mio. € incl. MwSt. höhere Kosten. Wegen der größeren Schüler- und Lehrerzahl der neuen Gesamtschule und dem dadurch höheren Freiflächenbedarf könnte ein Garagengeschoss unter dem Neubau zur Sicherstellung von Stellplatz- und Schulhofflächen notwendig werden. Die Kosten hierfür beliefen sich auf etwa ca. 2 Mio. € incl. MwSt. Ob dies notwendig wird kann erst im Verlauf der weiteren Planung geklärt werden. Hierfür soll kurzfristig ein Außenanlagenplaner für die Schulhof- und Verkehrslagen hinzugezogen werden.

Kumuliert man alle in Rede stehenden Zahlen und Flächen unreflektiert steigt der Finanzbedarf von bislang 11 auf bis zu 20 Mio. €. incl. MwSt.

Es werden zwei Varianten aufgestellt:

Nur Ausgabeküche mit einem Mensageschoss von ca. 925 qm BGF: ca. 13 Mio. € incl. MwSt. (BGF Erweiterungsbau insgesamt 2.725qm)

Frischküche mit einem Mensageschoss von ca. 1.750 qm BGF: ca. 18 Mio. € incl. MwSt.

(BGF Erweiterungsbau insgesamt 3.550qm)
Plus Garagengeschoss: bis zu 2 Mio. € incl. MwSt.

Auch die Flächen auf dem Grundstück werden dann langsam knapp. Hier wird aktuell noch dezernatsübergreifend nach wirtschaftlich vertretbaren Lösungen und Einsparpotentialen gesucht. Weiter zu prüfen ist zudem, ob und unter welchen Rahmendbedingungen eine Großküche am Standort planungsrechtlich zulässig ist.

Projekt: Ersatzbau GGS Gruitzen, Prälat-Marschall-Straße 65
Projektleitung: Janine Preuß-Sackenheim

Der Rat der Stadt Haan beschloss in seiner 36. Sitzung am 10.12.2019 einstimmig den Vertragsabschluss für die Errichtung des 'Ersatzneubau der Grundschule Gruitzen'. Die Unterschrift der Vertragsunterlagen erfolgte am 18.12.2019 durch die Bürgermeisterin und den Geschäftsführer des Bauunternehmens.

Das Gebäudemanagement (GM) hat die Zusammenarbeit mit dem Auftragnehmer bereits aufgenommen. Der Bauantrag wird zur Einreichung Ende Februar vorbereitet.

Finanzielle Auswirkungen

unverändert

Zeitraumen

Der geplante Zeitrahmen für bei Durchführung der Baumaßnahme stellt sich wie folgt dar:

Stand 02/2020

Finalisierung der Entwurfsplanung	bis Ende 02/2020
Erwirkung der Baugenehmigung	bis Ende 05/2020
Grundsteinlegung	KW 26/2020
Baubeginn	ab Juli 2020
Fertigstellung Ersatzneubau	Juli 2022

Projekt: Grundsanierung der Übergangwohnheime Dellerstr.
Projektleitung: V. Winkler

Fachplaner TGA wurde beauftragt. Bestandspläne wurden erstellt. Ein Kick-off Termin für die TGA-Planung ist für 10. KW. geplant. Die vorhandenen Schornsteine werden aktuell demontiert.

Projekt: Neubau einer 4-gruppigen Kindertageseinrichtung Erikaweg
Projektleitung: V. Winkler

Die Nachbarschaftsklage ist vor dem Oberverwaltungsgericht anhängig. Eine Entscheidung hierzu steht aus. Das Nachtragsbegehren des Generalunternehmens auf Grund verlängerter Bauzeit wurde nach Prüfung durch die Anwaltskanzlei zurückgewiesen. Bauseitig ist die Decke über dem Obergeschoss fast fertiggestellt. Die Innentreppen aus Ortbeton wurden erstellt. Die Fertigstellung des Rohbaus erfolgt Anfang März. Die Birken im Bereich der neu zu schaffenden Parkplätze vor dem Friedhof werden, nach Abstimmung mit Amt 70 gefällt. Die Herstellung der Parkplätze erfolgt durch Amt 65 entsprechend der Entwurfsplanung des Ingenieurbüros. Angaben zum Ausbaustandard erfolgen durch Amt 66. Haushaltsmittel für Straße und Parkplätze in Höhe von 145.000 € stehen zur Verfügung.

Projekt: Neubau Gymnasium
Projektleitung: Katja Sann

Die Errichtung des Neubaus schreitet weiterhin zügig voran. Der Ausbau ist bereits weit fortgeschritten. In den ersten Räumen liegt der Bodenbelag, die Abhangdecken sind eingebaut und die Wände grundiert. So erhält man nun einen ersten Eindruck wie die neuen Räume nach Fertigstellung aussehen werden. Die Arbeiten an den Außenanlagen wurden begonnen und werden sukzessive fortgesetzt. Nach Karneval findet ein Termin mit dem Schulmöbellieferanten, dem Generalunternehmer und der Stadtverwaltung zur Abstimmung der umfangreichen Möbellieferung Anfang Juni dieses Jahrs. Die Fertigstellung des Schulgebäudes ist so terminiert, dass nach den Sommerferien der Schulbetrieb im neuen Gebäude beginnen kann.

Der WDR hat einen Bericht über die „Transparente“ Baustelle in der Lokalzeit Wuppertal am 12.2.2020 gesendet. Der Bericht wird ggf. auf die städtische Homepage eingestellt.



Ansicht von der Diekermühle

Zeitraumen (unverändert zum vorherigen Bericht)

Ausbau Neubau: weiterhin bis Juni 2020

Fertigstellung Neubau: Juni 2020

Bezug Neubau: Juli/August 2020

Inbetriebnahme Neubau: Mitte August 2020

Abbruch Bestandsgebäude: Juli 2020

Fertigstellung Außenanlagen (Abschluss Baumaßnahme): Juni 2020

Projekt: Neubau einer Salzhalle am Betriebshof

Projektleitung: Katja Sann

Für die Errichtung der neuen Salzhalle wurde Anfang Februar im Rahmen einer beschränkten Ausschreibung ein Architekturbüro aus Münster für die Planung, Ausschreibung und Baubegleitung beauftragt.

In der 8. KW. 2020 findet die erste Projektbesprechung zur Festlegung der zeitlichen Abläufe für die nächsten Projektschritte statt. Hierbei sind die Zeitpunkte für die Bauantragstellung, und die Ausschreibung der Ausführung als wichtige Meilensteine mit den Projektbeteiligten zu erörtern und gemeinsam fest zu legen.

Zeitraumen

Bauantragstellung: Frühjahr 2020

Fertigstellung Neubau: November 2020