

Beratungsfolge Vorlage ist für alle hier angegebenen Sitzungen bestimmt	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Bau	08.03.2022

Sachstandsbericht zum Baufortschritt der Projekte des Amtes für Gebäudemanagement

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss nimmt den Bericht zur Kenntnis.

Sachverhalt:

Neubau Rathaus

Aktuell befindet sich das Projekt in der Planungsphase.

Das Ausschreibungsverfahren zur Architektenleistung ist erfolgreich beendet. Das mit dem zweiten Platz des Architektenwettbewerbs prämierte Büro stm° aus Nürnberg hat den - in dem nach EU-Vergaberecht nachgeschalteten VgV Verfahren - den Zuschlag erhalten und wurde für die Leistungen der Leistungsphase 1 bis 4 beauftragt.

Das im Jahr 2018 aufgestellte Raum- und Bedarfsprogramm wird momentan im Hinblick auf Personalbedarfe, zukünftige Arbeitswelten (Digitalisierung, mobiles Arbeiten, Home Office) und die damit verbundenen Anforderungen mit dem Ziel einer ressourcensparenden Bauweise überprüft. Dazu laufen derzeit verwaltungsinterne Work Shops, moderiert durch einen externen Dienstleister, das Büro Zarinfar.

Als Ergebnis wird ein finales, zukunftsweisendes Raum- und Funktionsprogramm angestrebt, das im Anschluss durch das Architekturbüro in dessen Entwurf eingearbeitet wird.

Termine

Aktuell wird ein Beginn der Bauphase im Jahr 2024 erwartet. Die Nutzungsfähigkeit soll Ende 2026 / Anfang 2027 erreicht werden.

Kosten

Für das Projekt wurde eine Baukostenobergrenze in Höhe von 42,8 Mio. Euro inkl. Baunebenkosten festgelegt.

Polizeiwache Kaiserstraße 21, Haan

Nach dem Brandereignis laufen die Abstimmungen mit den Fachingenieuren in Bezug über das Abrisskonzept. Ergebnisse hierzu werden Anfang 2. Quartal 2022 erwartet.

Termine

Der Abriss des Altbestands soll zum Q4 2022 final erfolgt sein. Die Planungsphase für den Neubau wird parallel im 2. Quartal 2022 beginnen. Die Fertigstellung des Projektes wird – mit heutigem Kenntnisstand - vertragsgemäß bis zum 31.12.2024 erfolgen.

Grundsaniierung der Übergangwohnheime Dellerstraße

Vor Ort ist die wetterfeste Gebäudehülle hergestellt und die Gebäude wieder abgerüstet worden. Die Dachdeckerarbeiten sowie Innenputzarbeiten sind in allen Objekten fertiggestellt. Darüber hinaus ist die Dämmung der Kellerdecken annähernd abgeschlossen.

Zurzeit laufen die Arbeiten des Innenausbaus im Bereich der baulichen und technischen Gewerke, hier u.a. die Gewerke Heizung / Sanitär und Trockenbau. Zudem wurden die Kellerwände ringsum freigeschachtet und bestehende Kelleröffnungen zugemauert - als Vorbereitung auf die Erneuerung der Kellerfenster sowie die Anbringung der Dichtebene des Kellers.

Im Bereich der Außenanlagen wurden die Abbrucharbeiten durchgeführt zur Vorbereitung der Neugestaltung der Flächen und Herstellung der neuen Medienanschlüsse des Objektes (Gas und Wasser). Weiterhin folgen in den nächsten Tagen Arbeiten zur Grundsaniierung der bestehenden Entsorgungsleitungen.

Aktuell läuft die Ausschreibung für das Gewerk Fliesenarbeiten. Die Angebotsfrist endet mit Datum 17. März 2022.

Weitere Ausschreibungen in den Bereichen Bodenbelag, Malerarbeiten, Schließanlage und kleinerer Tischlerarbeiten werden momentan auf den Weg gebracht.

Termine

Derzeit geht das Gebäudemanagement entgegen der bisherigen Terminalschiene (31.05.2022) von einer Verschiebung der Fertigstellung zum Herbst 2022 aus. Grund für die Verzögerungen ist der unbefriedigende Rücklauf wertbarer Angebote aus den Ausschreibungen. In der aktuellen Marktlage gestaltet es sich außerordentlich schwierig, qualifizierte und passende Firmen zur Ausführung der Arbeiten zu akquirieren.

Baugenehmigung seitens der Bauaufsicht positiv beschieden werden kann, da die wasserrechtliche Erlaubnis der letzte unklare Punkt war.

Die Erstellung der „Funktionale Leistungsbeschreibung“ (FLB) samt allen Anlagen befindet sich kurz vor Abschluss. Gleiches gilt für den GU Vertrag. Nach Vorliegen der Baugenehmigung sowie Einarbeitung möglicher Auflagen hieraus in die FLB sowie den GU Vertrag, soll zeitnah eine Ausschreibung der Leistungen erfolgen.

Die Außenanlagen des Schulgeländes werde mit dem veranschlagten Budget für die KGR 700 aus der FLB herausgelöst und extern durch einen Landschaftsarchitekten geplant. Die Ausschreibung zur Freianlagenplanung soll nach derzeitigem Stand ca. Anfang Mai erfolgen.

Folgende Leistungen sind darin inkludiert:

BA01: Direkt Umgebung Mensa

BA02: Spielhügel

BA03: Bachtal samt Anlängung des Baches

BA04: Gesamtbetrachtung Freianlagen Schulhofgelände

Die Arbeiten des Lose 4 sind nicht in dem Kostenrahmen der Maßnahme inkludiert, da diese bis dato nicht Inhalt der Betrachtung waren. Im Zuge der Anpassung der Freianlagen an den Klimawandel, geänderten pädagogischen Anforderungen an die Außenraumgestaltung von Schulen sowie aufgrund des Alters der Gesamtanlage ist eine Revitalisierung bzw. Grundsanie rung der Anlage erforderlich.

Termine

Es ist mit einer Fertigstellung der Gebäudeteile zum Q3 / 2024 zu rechnen und der Außenanlagen zu Beginn des Vegetationsperiode 2025 zu rechnen.

Ursprungsterminplanung: 06.2022

derzeitige Terminplanung: Schulbeginn Schuljahr 2024 / 2025

Bis zur Fertigstellung der Baumaßnahme wird zu Beginn des Schuljahres 2023/24 ein Interim gestellt.

Kosten

Der Kostenrahmen von 5,7 Mio. € kann nach derzeitigen Erkenntnissen eingehalten werden.

Ursprungskostenplanung: 3,8 Mio. Euro

derzeitige Kostenprognose: 5,7 Mio. Euro

Ersatzbau GGS Gruiten, Prälat-Marschall-Straße 65

Leistungsstand

Die örtlichen Bauarbeiten laufen derzeit nach Plan.

Der erste Bauabschnitt ist baulich fertiggestellt, die Innenausstattung (Möblierung und IT-Ausstattung) wurde ab dem 14.02.2022 installiert. Ab dem 07.03.2022 soll

der Schulbetrieb beginnen, die Übergabe des Gebäudes an die Kinder erfolgt am 09.03.2022.

Die Arbeiten am 2. Bauabschnitt werden ab März beginnen.

Ein Teilbereich der Außenflächen kann mit Übernahme der Schule in den Schulbetrieb mit 07.03.2022 auch als Schulhoffläche genutzt werden (an der Zufahrt am Neubau).

Termine

Der zwischen dem Unternehmen und der Stadt Haan neu abgestimmte Endfertigstellungstermin kann nach derzeitigem Stand eingehalten werden.

Ursprungsterminplanung: 19.09.2022
derzeitige Terminplanung: 07.12.2022

Kosten

Der bestehende Gesamtkostenrahmen wird nach derzeitigem Stand eingehalten.

Ursprungskostenplanung: 10,6 Mio. Euro
derzeitige Kostenannahme: 10,6 Mio. Euro
+ 100.000,- € Photovoltaikanlage“
+ 50.000,- € „Grünes Klassenzimmer“

Neubau Gymnasium

Die Schule ist im Regelbetrieb.

Nach internen Diskussionen im Dezernat III wurde entschieden, dass die kompletten Außenanlagen nochmals durch einen externen Landschaftsarchitekten untersucht und Optimierungspotenziale hinsichtlich einer schattenspendenden Grünstruktur (Anpassung an den Klimawandel, Steigerung Aufenthaltsqualität im Sommer) ermittelt werden. Interne Abstimmungsgespräche zur Zielsetzung haben stattgefunden und das Ausschreibungsverfahren ist in Vorbereitung. Hierbei wird dann auch das noch offene Thema der Verschattung der Außenflächen des Schulhofbereiches mit betrachtet.

In Bezug auf die statische Klärung der Möglichkeit einer Dachbegrünung kann die Verwaltung bestätigen, dass sowohl auf dem 5-, wie auch auf dem 6-geschossigen Teil der Schule eine Dachbegrünung möglich ist. Bei der Auswahl des Gründach-Systems muss jedoch auf die statischen Belange des jeweiligen Daches individuell eingegangen werden.

Sollte darüber hinaus noch der Wunsch nach einer PV-Anlage existieren, wird statisch vertieft zu prüfen sein, welche Anlagen mit welcher Nutzflächenlast noch zum Einsatz kommen können. Zudem gilt es in diesem Fall weiterhin zu klären, wie mit den bereits während des Projektverlaufes hinterlegten Anwohnerbeschwerden und Klageandrohungen im Falle einer Errichtung von PV-Anlagen auf den Dachflächen des Gymnasiums umzugehen ist.

In Zusammenhang mit diesen Prüfungen sollte auch die Möglichkeit einer Fassadenbegrünung mit betrachtet werden, um die Art der Begrünung zu verifizieren.

Die gewünschte Überdachung der Fahrradstellplätze sowie deren Begrünung und Ausstattung mit PV-Anlagen wird geprüft und konzeptionell entwickelt. Dies soll sinnvoller Weise mit der seitens des Dezernates III angestrebten Umplanung der gesamten Außenanlagenflächen am Gymnasium erfolgen (siehe erster Absatz).

Sobald vertiefende Ergebnisse (Qualitäten, Kosten, Termine) vorliegen, werden diese dem Ausschuss zur Entscheidung vorgestellt.

Termine

Das Neubauprojekt ist bis auf die Umgestaltung der Außenanlagen auf dem Schulhofareal abgeschlossen.

Nach Konkretisierung der Terminalschiene für die Umgestaltung der Freianlagen wird diese dem Ausschuss vorgestellt.

Kosten

Derzeit finden die abschließenden Prüfungen zu offenen Abrechnungen von Nachträgen statt. Alles andere konnte bereits schlussgerechnet werden. Es wird derzeit weiterhin davon ausgegangen, dass der Gesamtkostenrahmen gehalten werden kann.

Für die Umgestaltung der Außenanlage kann erst nach Verifizierung der einzelnen Bausteine über einen Kostenrahmen informiert werden. Selbstverständlich wird sich die Verwaltung bemühen, ergänzende Fördermittel zu akquirieren.

Dependance GS Unterhaan, Bach Str. 64a

Eine Fertigstellung der Dependance wird vom Gebäudemanagement auch weiterhin für den 08.08.2022 gesehen. Die noch ausstehende Baugenehmigung für die Herstellung eines Wanddurchbruches wird zeitnah erwartet. Die wesentlichen Arbeiten können unabhängig davon weiterlaufen.

Aktueller Stand: Die Erd- und Abdichtungsarbeiten an der Westseite des Gebäudes 2, Souterrain, sind im vollen Gange. Eine Fertigstellung ist bis Mitte März zu erwarten. Die Veröffentlichung der Ausschreibungen über Elektroarbeiten, der neuen Fassade und der neuen Fenster werden bis KW 10 abgeschlossen sein. Im Anschluss werden die Trockenbau Arbeiten ausgeschrieben. Die Bodenbelagsarbeiten und die Sanitär- und Heizungsbauarbeiten werden über unsere Jahresvertragspartner abgedeckt und können ohne Ausschreibung abgerufen werden.

Eine Planung der Schulhoffläche liegt noch nicht vor.

Termine

Fertigstellung zum: 08.08.2022

Kosten

Der Kostenrahmen von 657.000 € kann nach derzeitigen Erkenntnissen eingehalten werden.

Neubau GS Unterhaan

Die Planungsleistungen zum Neubau werden in diesem Jahr auf den Weg gebracht. Mit den vorbereitenden Arbeiten (Verifizierung Nutzeranforderungen, Raumprogramm, Vermessung) startet das Projekt im Q2/2022. Die Fertigstellung des Neubaus ist für Sommer 2027 avisiert.

Neubau Salzhalle

Die Fertigstellung der Salzhalle ist vom Gebäudemanagement für den 30.09.2022 avisiert, rechtzeitig vor Beginn der neuen Wintersaison. Die baulichen Leistungen wurden ausgeschrieben. Der Zuschlag zur Konstruktion und Bau der Salzhalle wurde am 10.02.2022 an die Firma Holten erteilt. Die den Hochbau begleitenden Arbeiten (Bodenplatte etc.) werden entsprechend eingetaktet, damit sie den Fertigstellungstermin nicht gefährden. Die Firma Holten liefert dazu die Angaben über Statik und Anforderungen an das Fundament. Im Anschluss können die Arbeiten ausgeschrieben werden.

Die Auftragssumme für den Bau in Holzbauweise beläuft sich auf gerundet 450.000 Euro brutto.

Termine

Fertigstellung: 30.09.2022

Kosten

Der Kostenrahmen von 600.000 € inkl. der baubegleitenden Maßnahmen kann nach aktuellem Kenntnisstand eingehalten werden.

Prüfung und Umrüstung aller Gebäude mit RLT-Anlagen

Der politische Beschluss zur flächendeckenden Installation von CO²-Trackern in den städtischen Einrichtungen wurde durch das Gebäudemanagement bereits erfolgreich umgesetzt.

Gemäß Beschluss der Politik wurde nach Durchführung eines ordentlichen Vergabeverfahrens ein externer Fachberater engagiert, der einzelne Räume der städtischen Schulgebäude mittels Messungen zur Belüftungsmöglichkeit / Belüftungsnotwendigkeit überprüfen soll.

Die Messungen der gemeldeten Räume werden derzeit durch den externen Berater durchgeführt. Mit einem Vorliegen der Ergebnisse ist zu März 2022 zu rechnen. Hiernach wird das Gebäudemanagement mit den jeweiligen Nutzern der Objekte in einen Dialog bezüglich notwendiger Maßnahmen treten. So Bedarfe festgestellt

wurden, wird das Gebäudemanagement entsprechende Lösungen erarbeiten und zeitnah umsetzen.

Photovoltaikanlage GS Mittelhaan

Aktuell wird eine Instandsetzung der Dachhaut der Grundschule Mittelhaan in die Wege geleitet. Zielsetzung dazu ist der Betrieb einer Photovoltaikanlage auf den Dachflächen.

Ein externer Sachverständiger prüft in diesem Zuge, welche Maßnahmen eingeleitet werden müssen, um das Dach für die Aufstellung einer Photovoltaikanlage vorzubereiten. Ergebnisse werden Mitte März 2022 erwartet.

Die Fertigstellung der Maßnahme wird in den Sommerferien 2022 avisiert.

Wasserspender

Nach Beschlusslage sollen alle Haaner Schulen mit Wasserspender versehen werden. Die Maßnahme wird sich nach erster Kostenkalkulation auf ca. 56.000 Euro beziffern lassen. Die finanziellen Mittel dazu hat die Stadt Haan über eine Spende akquirieren können.

Die Planungsphase mit Anschluss kurzfristig durchzuführenden Einbau ist für das 2. Quartal 2022 vorgesehen.

Fahrradreparaturstation

Gemäß politischer Beschlusslage sollen an den weiterführenden Schulen im Haaner Stadtgebiet Fahrradreparaturstationen aufgestellt und installiert werden.

Die Maßnahme ist innerhalb des Amtes 65 kurzfristig in die Jahresplanung mit aufgenommen worden und befindet sich aktuell in der Vorbereitung (Bauteilrecherche, Standortfindung).

Eine Fertigstellung wird im Jahr 2022 erfolgen. Die im Haushalt 2022 eingestellten Mittel sind für die Umsetzung des Projektes ausreichend.