



Dezernat III / Amt 65
05.05.2022

**Amt für Gebäudemanagement
Sachstandsbericht der Projekte**

Rathaus Neuer Markt - Neubau

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 - 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 Funktionsprogramm wird momentan im Hinblick auf aktuelle und perspektivische Personalbedarfe der Verwaltung, zukünftige Arbeitswelten (Digitalisierung, mobiles Arbeiten, Home-Office) und die damit verbundenen Anforderungen und Auswirkungen überprüft.

Dazu wurden im Februar und März 2022 verwaltungsinterne Workshops mit einer Vielzahl der Mitarbeitenden, moderiert durch einen externen Dienstleister, der zarinfar GmbH aus Köln, durchgeführt, um die Inhalte für die Vision eines nachhaltigen, ressourcensparenden, personal- und bürgerfreundlichen Rathausneubau für die Gartenstadt zu entwickeln. Auf deren Grundlage erfolgt aktuell die konkrete Abfrage der Bedarfe in den einzelnen Dezernaten und Ämtern. Sollten sich im Ergebnis grundlegende Veränderungen oder Fragestellungen zu der Beschlusslage zeigen, wird die Verwaltung eine entsprechende Gremienvorlage erstellen.

Als Ergebnis des laufenden Prozesses wird ein finales, zukunftsweisendes Raum- und Funktionsprogramm für die Verwaltung als moderner Dienstleister und Arbeitgeber angestrebt, das im Anschluss durch das beauftragte Architekturbüro stm° in dessen Entwurf eingearbeitet wird.



Termine

Aktuell wird ein Beginn der Bauphase im Jahr 2024 angestrebt. Die Nutzungsfähigkeit soll Ende 2026 / Anfang 2027 erreicht werden. Eine Überprüfung der Termine erfolgt nach Abschluss der Bedarfsüberprüfung und Konkretisierung der nächsten Projekt- und Planungsschritte.

Kosten

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

Polizeiwache Kaiserstraße 21 - Neubau

Nach erfolgter Abstimmung mit den Fachingenieuren über das Abrisskonzept, wird dieses aktuell ausformuliert. Konkrete Ergebnisse sollen Ende 2. Quartal 2022 vorliegen.

Termine

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

Übergangswohnheim Dellerstraße - Grundsanierung

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 abgedichtet und die neuen Kellerfenster montiert.

Im Bereich der Außenanlagen wurden die Abbrucharbeiten durchgeführt zur Vorbereitung der Neugestaltung der Flächen und Herstellung der neuen Medienanschlüsse des Objektes (Gas und Wasser). Die Grundsanierung der Entsorgungsleitungen ist erfolgt.



Kosten

Das einzige vorliegende Angebot aus dem Ausschreibungsverfahren wurde von Seiten des Gebäudemanagement und des Projektsteuerers hinsichtlich der Angemessenheit des Preises geprüft und verifiziert.

Kostenansatz:	12,5 Mio. Euro
Kostenberechnung:	14,5 Mio. Euro
Kostenangebot GU:	15,4 Mio. Euro
Kostenerhöhung:	0,9 Mio. Euro

Nach Auswertung liegt das Angebot für die GU-Leistung in Höhe von 15,4 Mio. Euro um 6,2 Prozent über der Kostenberechnung in Höhe von 14,5 Mio. Euro. Diese Preiserhöhung ist bedingt in der allgemeinen Baukostensteigerung. Laut Daten des Statistisches Bundesamtes sind die Baupreisindizes für Bürogebäude (vergleichbare Bauklasse) von Q01/2021 zu Q01/2022 um 15,3 Prozent gestiegen, allein von Q04/2021 auf Q01/2022 um 4,7 Prozent (vgl. Preisindizes für Bauwerke, Wohngebäude und Nichtwohngebäude - Statistisches Bundesamt (destatis.de)).

Ein Teil der Kostenerhöhung kann innerhalb der bisher bereit gestellten Mittel für die Maßnahme abgedeckt werden. Die Deckung der zusätzlichen, überplanmäßigen Haushaltsmittel in Höhe von 0,575 Mio. Euro erfolgt in Abstimmung mit der Kämmerei über die im Haushalt 2022 berücksichtigten Verpflichtungsermächtigungen.

Katholische Grundschule Don Bosco

hier: Neubau Mensa mit Lehrerzimmer („Teamraum“) und Mehrzweckraum

Nach Vorlage der wasserrechtlichen Erlaubnis konnte der Bauantrag seitens der Bauaufsicht positiv bescheiden vor, die Baugenehmigung liegt vor.

Die „Funktionale Leistungsbeschreibung“ (FLB), zugehörige Anlagen und der GU-Vertrag sind finalisiert. Die Ausschreibung der Leistungen wird zeitnah - nach Abstimmung mit der Vergabestelle - erfolgen.

Bis zur Fertigstellung der Baumaßnahme wird zu Beginn des Schuljahres 2022/23 ein Interimsbau gestellt. Eckdaten zum Interimsbau (Sachstand des Planungs- und Bauprozesses) werden im Ausschuss mündlich vorgestellt.

Die Freianlagen des Schulgeländes – mit Ausnahme der versiegelten Bereiche des BA01, die zur Sicherung der Erschließung baugenehmigungsrelevant sind - werden mit dem veranschlagten Budget für die KGR 700 aus der FLB herausgelöst und extern durch einen Landschaftsarchitekten geplant. Die Ausschreibung zur



Freianlagenplanung wird nach erfolgter Abstimmung über den Betrachtungsbereich zeitnah erfolgen.

Folgende Leistungen sind darin inkludiert:

BA01: Direkt Umgebung Mensa (Vegetationsflächen)

BA02: Spielhügel

BA03: Bachtal samt Anlängung des Baches

BA04: Gesamtbetrachtung Freianlagen Schulhofsgelände

Die Arbeiten des Loses 4 sind nicht im Kostenrahmen der Maßnahme inkludiert, da diese bis dato nicht Inhalt der Betrachtung waren. Im Zuge der Anpassung der Freianlagen an den Klimawandel, geänderte pädagogische Anforderungen an die Außenraumgestaltung von Schulen sowie aufgrund des Alters der Gesamtanlage ist eine Revitalisierung bzw. Grundsanierung der Anlage erforderlich. Finanzielle Mittel müssen nach Vorlage des Entwurfs und Verifizierung der Kosten für das kommende Haushaltsjahr eingestellt werden.

Termine

Geplant ist die Fertigstellung der Gebäudeteile zum Q3/2024 und der umgebenden Außenanlagen, hier Vegetationsflächen, mit der nächsten Vegetationsperiode nach Pflanzung bzw. Saat (Abnahme erfolgt erst nach Fertigstellungspflege und Anwuchserfolg), d.h. Frühsommer 2025.

Ursprungsterminplanung: 30.06.2022

Terminfortschreibung: Schulbeginn Schuljahr 2024/2025

Bis zur Fertigstellung der Baumaßnahme wird zu Beginn des Schuljahres 2022/23 ein Interim gestellt.

Kosten

Der fortgeschriebene Kostenansatz in Höhe von 5,7 Mio. € kann nach derzeitigen Erkenntnissen eingehalten werden.

Kostenansatz: 3,8 Mio. Euro

Kostenfortschreibung: 5,7 Mio. Euro

Grundschule Gruiten, Prälat-Marschall-Straße 65 - Neubau

Die örtlichen Bauarbeiten laufen derzeit nach Plan.



Der erste Bauabschnitt ist baulich fertiggestellt und wurde am 09.03.2022 im Rahmen einer Einweihungsfeier an die Schule übergeben. Während der Nutzung auftretende Mängel werden fortlaufend beseitigt.

Die Arbeiten am 2. Bauabschnitt haben mit der Schadstoffsanierung und dem Abriss des Altbaus begonnen.

Ein Teilbereich der Außenflächen wurde der Schule als Schulhof übergeben. Weitere Flächen sind für die Nutzung als Außenspielbereich vorbereitet worden.

Termine

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

Ursprungsterminplanung:	19.09.2022
Terminfortschreibung:	07.12.2022

Kosten

Der bestehende Gesamtkostenrahmen wird nach derzeitigem Stand eingehalten.

Ursprungskostenplanung:	10,6 Mio. Euro	
Kostenprognose:	10,6 Mio. Euro	
	100.000 Euro	Photovoltaikanlage“
	50.000 Euro	„Grünes Klassenzimmer“

Gymnasium Adlerstraße – Neubau

Die Schule ist im Regelbetrieb.

Nach Diskussion in den Fachausschüssen und Anregungen der Ausschussmitglieder werden die Außenanlagen des Gymnasiums durch einen externen Landschaftsarchitekten untersucht, Optimierungspotenziale hinsichtlich einer schattenspendenden Grünstruktur (Anpassung an den Klimawandel, Steigerung Aufenthaltsqualität im Sommer) ermittelt und ein Konzept zur Verbesserung der aktuellen Situation entwickelt. Hierbei wird dann auch das noch offene Thema der Verschattung der Außenflächen des Schulhofbereiches mit betrachtet.

Das Konzept mit den dazugehörigen Maßnahmenbausteinen kann dem Ausschuss vorrausichtlich in der nächsten Sitzung vorgestellt werden.

Termine

Das Neubauprojekt ist bis auf die Optimierung der Außenanlagen auf dem



Schulhofareal abgeschlossen. Eine angedachte Terminalschiene zur Realisierung der Maßnahmenbausteine wird im Rahmen des Konzepts 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 mit Verifizierung der einzelnen Bausteine über einen Kostenansatz informiert werden. Dieser wird im Rahmen des Konzepts vorgestellt. Selbstverständlich wird sich die Verwaltung bemühen, ergänzende Fördermittel zu akquirieren.

Grundschule Unterhaan

hier: Interimslösung Bachstraße 64a

Eine Fertigstellung der Dependance wird vom Gebäudemanagement weiterhin für den 08.08.2022 gesehen. Für die Erteilung der Baugenehmigung müssen eingereichte Unterlagen überarbeitet werden. Nach Vorlage der Unterlagen wird die Baugenehmigung zeitnah erwartet. Die wesentlichen Arbeiten können jedoch unabhängig davon weiterlaufen.

Die Erd- und Abdichtungsarbeiten an der Westseite des Gebäudes 2, Souterrain, sind fertiggestellt.

Die Veröffentlichung der Ausschreibungen über Trockenbauarbeiten, Elektroarbeiten, Fassade und Fenster ist erfolgt. Für einzelne Gewerke liegen Ausschreibungsergebnisse vor bzw. es wurden bereits Aufträge erteilt.

Die Bodenbelagsarbeiten und die Sanitär- und Heizungsbauarbeiten werden über den Jahresvertragspartner der Stadt Haan abgedeckt und können ohne Ausschreibung abgerufen werden; dies ist für Mai 2022 geplant.

Die Abstimmungen zur Realisierung der Schulhofgestaltung sind angelaufen, es wurden Beteiligungsprozesse mit dem Kinderparlament durchgeführt. Das Planungskonzept wird zeitnah finalisiert, so dass im Anschluss die Realisierung erfolgen kann.

Termine

Fertigstellung zum: 08.08.2022



Kosten

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

Grundschule Unterhaan

hier: Neubau Steinkulle

Die Ausschreibung der Planungsleistungen (1. Stufe: Entwurfsplanung bis LPH3) zum Neubau wird vorbereitet. Mit den ersten Arbeiten (Projektplanung, Verifizierung Nutzeranforderungen, Bedarfsermittlung, Raumprogramm, Vermessung) wurde begonnen. Die Fertigstellung des Neubaus ist für Sommer 2027 avisiert.

Salzhalle Betriebshof - Neubau

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. Der Bauantrag mit den erforderlichen Unterlagen ist eingereicht.

Die den Hochbau begleitenden Arbeiten (Bodenplatte etc.) sind entsprechend eingetaktet, damit sie den Fertigstellungstermin nicht gefährden. Derzeit laufen die erforderlichen Abstimmungen mit dem Auftragnehmer, der Firma Holten, für die baubegleitende Arbeiten (Anfordernisse Fundament, Bodenplatte, Umgebungsbereich).

Termine

Baubeginn:	06.2022
Fertigstellung:	30.09.2022

Kosten

Baukosten Gebäude	450.000 Euro
begleitende Maßnahmen	150.000 Euro

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 umgesetzt.

Die Prüfung einzelner Räume der städtischen Schulgebäude hinsichtlich einer notwendigen Belüftung wird durch einen externen Sachverständigen durchgeführt. Aufgrund einer Erkrankung des beauftragten Fachingenieurs konnte der zweite Prüfungstermin in Abstimmung mit dem Amt für Schulen und Sport erst zeitverzögert in der Woche nach Ostern stattfinden. Somit wird die Auswertung der Prüfungsergebnisse Mitte Mai 2022 vorliegen.

Im Anschluss 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.

Nach fachlicher Einschätzung des Sachverständigen sowie des Gebäudemanagements ist die Erneuerung der Oberlage der Dachhaut notwendig, die Dachhaut wird einlagig saniert. Zudem werden sämtliche Sekuranten des Daches auf Ihre Zulässigkeit und Funktion hin geprüft. Hierzu werden partielle Bereiche der Dachfläche geöffnet und die entsprechenden Untersuchungen durchgeführt.

Mit Vorliegen der Untersuchungsergebnisse zu den Sekuranten wird das Sanierungskonzept für die Dachfläche finalisiert und kurzfristig umgesetzt.

Die Fertigstellung der Maßnahme wird mit Ende der 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 Maßnahme wird zurzeit beplant (Festlegung der jeweiligen Standorte, notwendige Arbeiten im Umgebungsbereich) und die Ausschreibung der Wasserspender vorbereitet. Die Umsetzung der Maßnahme soll – in Abstimmung mit dem Spendegeber – bis zum 31.12.2022 abgeschlossen sein.

Fahrradreparaturstation

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

Die Maßnahme wird zurzeit beplant (Festlegung der jeweiligen Standorte, notwendige Arbeiten im Umgebungsbereich) und die Marktlage wurde recherchiert. Eine erste Auswertung ergab einen Materialpreis von ca. 1.250 Euro netto pro Station.

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