



Dezernat III / Amt 65  
23.08.2022

**Amt für Gebäudemanagement  
Sachstandsbericht der Schulprojekte**

**Gesamtschule Haan Walder Straße**

**hier: Neubau Mensa mit zusätzlichem Klassen-Cluster und Verwaltungsräumen**

Nach erfolgter Ausschreibung und Prüfung des Vergabevorschlags durch das Rechnungsprüfungsamt der Stadt Mettmann konnten die Bauleistungen an den Generalunternehmer Derichs und Konertz aus Aachen vergeben werden. Mit dem Unternehmer haben bereits Auftaktgespräche sowie Gespräche zum geplanten Projektablauf inklusive der Ausführungsplanung und Bauausführung stattgefunden.

Der Generalunternehmer hat mit seiner Ausführungsplanung begonnen. Der Baubeginn ist für Ende 2022 eingetaktet.

**Termine**

Baubeginn: Q4 / 2022  
Fertigstellung: Schulbeginn Schuljahr 2024 / 2025

**Interimsbau in Containerbauweise**

Bis zur Fertigstellung der Baumaßnahme wird zu Beginn des Schuljahres 2023 ein Interimsbau gestellt. Der Raumbedarf des Interimsbaus wurde mit der Schulleitung und dem Amt für Schulen und Sport abgestimmt, eine Planung der Interimsunterbringung als Containeranlage hat stattgefunden. Eine detaillierte Darstellung des Sachstandes ist der Sitzungsvorlage Nr. 65/033/2022 des heutigen Ausschusses zu entnehmen.

**Umlegung Wanderweg A1:**

Auf Grund des Neubaus der Mensa wird eine Umlegung des Wanderweges A1 notwendig. Zwischenzeitlich konnte eine Abstimmung mit allen Beteiligten durch das Gebäudemanagement erreicht werden. Eine detaillierte Darstellung des Sachstandes ist der Sitzungsvorlage Nr. 65/033/2022 des heutigen Ausschusses zu entnehmen.



## **Kosten**

Das einzige vorliegende Angebot aus dem Ausschreibungsverfahren wurde vom Gebäudemanagement und dem Projektsteuerer hinsichtlich des Wertes 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**

Eine Ausschreibung der Leistungen ist erfolgt und die Angebotsfrist der Bieter läuft bis Ende August. 2022. Im Anschluss werden die eingegangenen Angebote geprüft. Mit einem Angebotszuschlag wird bei optimalem Verlauf des Verfahrens noch im September 2022 gerechnet.

Die Außenanlagen des Schulgeländes werden - bis auf den unmittelbaren Umgebungsbereich (Verkehrsflächen) des neuen Mensa-Gebäudes - mit dem veranschlagten Budget für die KGR 700 aus der FLB herausgelöst und extern durch einen Landschaftsarchitekten geplant. Die Ausschreibung zur Freianlagenplanung ist erfolgt.



Folgende Leistungen sind darin inkludiert:

**BA01: Direkt Umgebung Mensa (Vegetationsflächen)**

**BA02: Spielhügel**

**BA03: Bachtal samt Anlängung des Baches**

**BA04: Gesamtbetrachtung Freianlagen Schulhofgelände**

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 im Haushalt eingeplant 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 wurde zu Beginn des Schuljahres 2022/23 ein Interimsbau in Containerbauweise gestellt, der mittlerweile in Betrieb gegangen ist.

### **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**

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 werden nach der Schadstoffsanierung und dem Abriss des Altbaus fortgeführt, derzeit laufen die Vorbereitungen zur Gründung des neuen Gebäudes.

Der Interimbau in Containerbauweise ist für die Schule sowie Schüler und Schülerinnen voll nutzungsfähig. Ein Teilbereich der Außenflächen wurde der Schule als Schulhof übergeben. Weitere Flächen sind für die Nutzung als Außenspielbereich vorbereitet worden.

Der Generalunternehmer ist seitens der Stadt Haan auf Grundlage eines Konzeptvorschlags, der im Vorfeld mit der Schulleitung abgestimmt wurde, mit der Überarbeitung der Außenanlagen beauftragt worden.

Dies Überarbeitung läuft aktuell, mit Ergebnissen und einem fortgeschriebenen Kostenansatz als Basis für weitere Verhandlungen ist in der KW38 zu rechnen.

### **Termine**

Der zwischen dem ausführenden Unternehmen und der Stadt Haan neu abgestimmte Endfertigstellungstermin kann nach derzeitigem Erkenntnisstand und Aussage des GUs eingehalten werden.

Ursprungsterminplanung:	19.09.2022
Terminfortschreibung:	07.12.2022
Fertigstellung inkl. Außenanlagen	03 / 2023

### **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 wurden 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 wurde auch das noch offene Thema der Verschattung der Außenflächen des Schulhofbereiches mit betrachtet.



Das Konzept mit den dazugehörigen Maßnahmenbausteinen wird im Ausschuss am 13.09.2022 im Rahmen einer eigenen Vorlage vorgestellt.

### **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 den Kostenansatz der klimaoptimierten Gestaltung der Außenanlagen wird in der separaten Vorlage im Ausschuss am 13.09.2022 informiert. Selbstverständlich wird sich die Verwaltung zur Umsetzung der weiteren Maßnahmenbausteine bemühen, ergänzende Fördermittel zu akquirieren.

### **Grundschule Unterhaan**

#### **hier: Interimslösung Bachstraße 64a**

Die Fertigstellung der Dependance ist - wie avisiert - zum 08.08.2022 erfolgt. gesehen. Die Baugenehmigung wurde erteilt.

Die örtlichen Arbeiten zur Aufnahme des Schulbetriebes sind erledigt, der Schulbetrieb ist gestartet. Mit den Herbstferien werden noch der Austausch der Fenster sowie die Erneuerung der Eingangsfassade erfolgen.

Zudem ist für den Herbst 2022 die Anlage einer artenreichen Staudenbepflanzung auf dem Schulhof vorgesehen, dies soll nach Möglichkeit in einem kooperativen Prozess mit den Schülerinnen und Schülern erfolgen. Entlang der Zaunbereiche werden freiwachsende, vorrangig einheimische Gehölze als Sichtschutz ergänzt.

### **Termine**

Fertigstellung erfolgt 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.

Fertigstellung (geplant)                      Dezember 2024

**Kosten**

Kostenschätzung                              5,66 Mio. Euro

**Lufthygienische Maßnahmen an Schulen**

**Co<sup>2</sup>-Tracker**

Der politische Beschluss zur flächendeckenden Installation von CO<sup>2</sup>-Trackern in den städtischen Einrichtungen wurde durch das Gebäudemanagement umgesetzt.

**MLR-Anlagen**

Die Prüfung einzelner Räume der städtischen Schulgebäude hinsichtlich einer notwendigen Belüftung wurde durch einen externen Sachverständigen durchgeführt, seit Ende Juni liegt der Abschlussbericht vor.

Nach Aussage des Sachverständigen besteht in den Räumen im Gymnasium sowie im Schulzentrum keine Notwendigkeit einer Nachbesserung.

Für insgesamt vier Räume / Nebenräume in den Schulen Bollenberg (1 Raum) und Don Bosco (3 Räume) sollen einzelne Maßnahmen bzw. Maßnahmen in unterschiedlicher Kombination ergriffen werden, um die Luftqualität auf ein optimales bzw. annähernd perfektes Niveau zu heben.

Die festgestellten Bedarfe werden nach fachlicher Bewertung der aufgezeigten Lösungsalternativen durch das Gebäudemanagement mit dem Sachverständigen diskutiert und anschließend die im Dialog abgestimmten Lösungen umgesetzt.

**RLT-Anlagen**

Das Gebäudemanagement stellt derzeit sämtliche planungstechnischen und bauordnungsrechtlichen Grundlagen zu allen zu prüfenden Objekten zusammen, um auf dieser Basis eine Ausschreibung der benötigten Fachberaterleistungen vergeben zu können.



Eine Vergabe der Leistungen ist für das Quartal 4 2022 vorgesehen.

Im Anschluss an die Vergabe der einzelnen Fachplanerleistungen werden alle Gebäude auf Ihre Bestandssituation sowie die sich aus dieser Situation heraus ergebenden Potenziale zur Installation einer RLT untersucht.

### **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, diese wird einlagig saniert. Zudem wurden sämtliche Sekuranten des Daches auf Ihre Zulässigkeit und Funktion hin geprüft. Hierzu wurden partielle Bereiche der Dachfläche geöffnet und die entsprechenden Untersuchungen durchgeführt.

Auf der Dachfläche wurden nach erfolgter Zugprobe die defekten Sekuranten ersetzt und eine neue Seilverspannung initiiert, so dass die Sanierung der Dachflächen ohne kostenaufwendige Gerüststellung erfolgen kann.

Nach Ausschreibung der notwendigen Leistungen, die sich im Prozess befindet, soll die Dachhaut in den Herbstferien saniert werden. Danach kann die Dachfläche mit einer PV-Anlage belegt werden. Hierzu befindet sich die Verwaltung bereits in Abstimmung mit den Stadtwerken.

Eine Fertigstellung ist für Herbst 2022 geplant.

### **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 ist abgeschlossen und die Beschaffung der Wasserspender läuft aktuell. Die notwendigen Arbeiten der Anbindung der Wasserspender an das örtliche Verteilnetz erfolgt über den Rahmenvertragsnehmer der Stadt Haan.

Die Umsetzung der Maßnahme soll – in Abstimmung mit dem Spendengeber – 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.

### **Beschaffung und Anbringung Menstruationsartikelspender**

An den weiterführenden Schulen sollen in den Sanitäranlagen Menstruationsartikelspender angebracht werden.

Ein Modell, das sowohl mit Bindern als auch mit Tampons bestückt werden kann wurde ausgewählt und der Lieferauftrag vergeben. Nach Erhalt der Spender werden diese örtlich mittels Verklebung montiert und seitens des Amtes 40 bzw. der Schule fortlaufend mit Menstruationsartikeln bestückt. Aufgrund der aktuellen Lieferzeiten ist mit einer Installation Mitte September zu rechnen.