



Dezernat III / Amt 65

11.11.2022

**Amt für Gebäudemanagement
Sachstandsbericht der Projekte**

Gesamtschule Haan Walder Straße

hier: Neubau Mensa mit zusätzlichem Klassen-Cluster und Verwaltungsräumen

Die Bauleistungen sind 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. Die Baustelle wurde Mitte Oktober eingerichtet, der Baubeginn ist für Mitte November (KW46) terminiert.

Termine

Baubeginn: 11 / 2022

Fertigstellung: Schulbeginn Schuljahr 2024 / 2025

Interimsbau in Containerbauweise

Bis zur Fertigstellung der Baumaßnahme wird zu Beginn des Schuljahres 2023/24 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 vorangegangenen 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 vorangegangenen 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
Kostenfortschreibung	15,4 Mio. Euro

Kostenerhöhung zur Berechnung (inkl. Baunebenkosten)	0,9 Mio. Euro
---	---------------

Kostenangebot GU (nur Baukosten)	13,4 Mio. Euro
-------------------------------------	----------------

Nach Auswertung endet das Angebot für die GU-Leistung bei gerundet 13,4 Mio. Euro. Die Gesamtkosten des Projektes inklusive alle Baunebenkosten (Honorare und Nebenleistungen) wurden aufgrund der Baukosten entsprechend fortgeschrieben und liegen nun bei 15,4 Mio. Euro (Erhöhung um 6,2 Prozent ggü. 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

Die Ausschreibung zum Neubau der Mensa der Katholischen Grundschule Don Bosco erfolgte als Generalunternehmerausschreibung im Sommer 2022. Ein Angebot ging im Submissionstermin am 12.09.2022 ein; dieses beläuft sich auf 7.671.653,29 Euro und übersteigt das für das Projekt veranschlagte Kostenbudget um 1.971.653,29 Euro. Nach Prüfung kann das eingegangene Angebot wegen



inhaltlicher Abweichung kann es nicht gewertet werden. Das Verfahren wird daher aufgehoben. In einem derzeit laufenden Abstimmungsprozess zwischen der Verwaltung und dem Projektsteuerer werden die nächsten Schritte zur weiteren Verfahrensart vorbereitet, um eine erneute Ausschreibung schnellstmöglich auf den Markt zu bringen.

Bis zur Fertigstellung der Baumaßnahme wurde zu Beginn des Schuljahres 2022/23 ein Interimsbau gestellt. Der Mietvertrag ist vorerst auf 26 Monate angelegt; die Kosten für diesen Zeitraum belaufen sich auf 78.928,73 Euro.

Die Außenanlagen des Schulgeländes werden mit dem veranschlagten Budget für die KGR 500 und 700 aus der FLB für den Hochbau herausgelöst und als Extraposition durch einen Landschaftsarchitekten geplant.

Folgende Leistungen BA 01 und 02 sind darin inkludiert:

BA01: Direkt Umgebung Mensa (Vegetationsflächen)

BA02: Spielhügel

BA 03: Bachtal samt Anlängung des Baches

Ursprünglich hatte die Untere Wasserbehörde die Anlängung des Thienhauser Baches und Schaffung einer „neuen“ Quelle gefordert, um zu gewährleisten, dass kein Regenwasser in den Quellbereich eingeleitet wird. Diese Forderung ist zwischenzeitlich obsolet: nach neuester Erkenntnis der Unteren Wasserbehörde aus Mai 2022 ist der Bach in seiner ursprünglichen Ausprägung vorhanden, lediglich die ersten 70 m sind verrohrt. Für das Bauvorhaben ist somit nach aktuellem Kenntnisstand keine weitere Maßnahme bzgl. des Baches erforderlich.

BA 04: Gesamtbetrachtung Freianlagen Schulhofgelände

Die Arbeiten des Loses 04 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. Diese Überarbeitung der Außenanlagen sind Gegenstand der weiteren Betrachtung ab 2023, ein Kostenansatz wird nach einer ersten Grobplanung vorliegen.

Termine

Die Ausschreibung der Bauleistungen für die Mensa der Katholischen Grundschule Don Bosco wird aufgrund des Ausschreibungsergebnisses erneut erfolgen.



Geplant war die Fertigstellung der Gebäudeteile zum Q3/2024, der Grünanlagen bis 2025. Die Terminplanung muss entsprechend des ausgewählten Vergabeverfahrens (siehe vor), mit aktuellem Sachstand kann keine verbindliche Terminalschiene kommuniziert werden.

Ursprungsterminplanung: 30.06.2022
Terminfortschreibung: Schulbeginn Schuljahr NN/NN

Kosten

Der fortgeschriebene Kostenansatz in Höhe von 5,7 Mio. € kann nach derzeitigen Erkenntnissen aufgrund des volatilen Marktes der Baubranche wahrscheinlich nicht eingehalten werden. Mit erneuter Ausschreibung wird der Kostenrahmen aufgrund gestiegener Baukosten gemäß der Preisindizes entsprechend angepasst. Die Kostensteigerung im Baubereich ist zurzeit überproportional (siehe auch Ausführung zur Mensa Gesamtschule Walder Straße).

Kostenansatz: 3,8 Mio. Euro
Kostenfortschreibung: 5,7 Mio. Euro

Sobald der Verwaltung belastbare Erkenntnisse zur Termin -und Kostenentwicklung des Projektes vorliegen, wird der Ausschuss in einer der nächsten Sitzungen unverzüglich informiert.

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 schreiten voran. Bodenplatte, aufgehende Wände und Decke EG sind erstellt. Die Interimsflächen für den Außenspielbereich sind um zwei Spielgeräte erweitert worden.

Der Generalunternehmer hat der Verwaltung mitgeteilt, dass der Anfang 2021 verhandelte Endfertigstellungstermin (07.12.2022) nicht zu halten ist. Das Unternehmen versuchte, mögliche Lieferschwierigkeiten frühzeitig zu umgehen, jedoch ist die derzeitige Ressourcenbeschaffung schwierig geworden, da es aktuell enorme Lieferengpässe für Rohstoffe und Industrieerzeugnisse gibt. Das Unternehmen teilte mit, dass die ohnehin schwierige Beschaffung auf dem Materialmarkt noch dadurch verschärft wird, dass bereits teilweise die Produktionswerke wegen der hohen Energiepreise, die Produktion eingestellt haben.



Nach aktuellem Bauzeitenplan wird die Endabnahme des Gebäudes Ende März 2023 erfolgen.

Außenanlagen

Der Generalunternehmer hat auf Basis des städtischen Konzeptvorschlags die Außenanlagen auch hinsichtlich der Klima-Resilienz und Nachhaltigkeit überarbeitet. Der neue Entwurf enthält eine deutliche Reduzierung der versiegelten Flächen und eine Verbesserung der pädagogischen Spielqualität durch alternative, nachhaltige Spielgeräte.

Die Verwaltung befindet sich derzeit in Verhandlungen mit dem Generalunternehmer bezüglich der zeitlichen und finanziellen Umsetzung. Mit Ergebnissen und einem fortgeschriebenen Kostenansatz als Basis für das weitere Vorgehen ist in der KW 46 zu rechnen.

Termine

Der Fertigstellungstermin muss aufgrund der Schwierigkeiten des GU (siehe oben) um drei Monate verschoben werden. Die Fertigstellung der Außenanlagen erfolgt unmittelbar nach Abschluss der Hochbauarbeiten.

Ursprungsterminplanung:	19.09.2022
Terminfortschreibung:	30.03.2023
Fertigstellung inkl. Außenanlagen	05 / 2023

Kosten

Der bestehende Gesamtkostenrahmen wird nach derzeitigem Stand eingehalten.

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

Ob und ggfs. in welcher Höhe durch die Aufwertung der Außenanlagen Kosten entstehen, kann erst verifiziert werden, wenn von Seiten des GU eine Kostengegenüberstellung der entfallenden Leistungen (Minderleistungen) und der neu hinzu gekommenen Leistungen (Mehrleistungen) vorlegt wurde und diese von Seiten der Verwaltung verifiziert wurde.

Sobald der Verwaltung belastbare Erkenntnisse zur Kostenentwicklung des Projektes vorliegen, wird der Ausschuss in einer der nächsten Sitzungen unverzüglich informiert.



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.

Termine

Das Neubauprojekt ist bis auf die Umgestaltung der Außenanlagen auf dem Schulhofareal abgeschlossen. Für die Umgestaltung der Außenanlagen (hier Maßnahmenbausteine 1 – Verschattung Schulhof) wird derzeit die Ausführungsplanung sowie die Ausschreibung für die Garten -und Landschaftsbauarbeiten vorbereitet.

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 klimaangepasste Gestaltung des Schulhofs bzw. Umsetzung des Maßnahmenbausteins 1 sind laut Kostenberechnung 480.000 Euro erforderlich, die im Haushalt 2022 zur Verfügung stehen (weiterführende Informationen siehe Vorlage 65/038/2022).

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. Die in den Herbstferien vorgesehenen Arbeiten zum Austausch der Fenster ist erfolgt. Die Erneuerung der Eingangsfassade wird bis Ende des Jahres 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 /Nutzungsfähigkeit	08.08.2022
Restarbeiten /Eingang):	15.12.2022
Außenanlagen	Ende 4.Quartal 2022

Kosten

Der Kostenansatz in Höhe von 657.000 € kann mit aktuellem Sachstand nicht eingehalten werden. Unvorhergesehene bauliche Mängel im Bestandsbau, die das Sicherheitskonzept beeinflussen (die Erneuerung und bauliche Anpassung der Eingangstüranlage, die notwendige Fenstererneuerung und die Abstimmung und Erneuerung der Brandmeldeanlage, führten zusammen mit der zeitlichen Dringlichkeit der Umsetzung der Maßnahme zu Mehrkosten. Aufgrund der Ressourcenknappheit und des Handwerkermangels wurden die Arbeiten zur Einhaltung der engen Terminalschiene in freier Vergabe vergeben.

Kostenansatz:	657.000 €
Kostenfortschreibung Stand 10/22:	741.000 €

Die Mehrkosten im Projekt Bachstraße 64a stehen im Deckungskreis der Einzelinstandsetzungsmaßnahmen in 2022 zur Verfügung.

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.



Lufthygienische Maßnahmen an Schulen

Co²-Tracker

Der politische Beschluss zur flächendeckenden Installation von CO²-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 wurden nach fachlicher Bewertung der aufgezeigten Lösungsalternativen durch das Gebäudemanagement mit dem Sachverständigen diskutiert. Im Ergebnis werden 4 Raumluftgeräte angeschafft, eine Ausschreibung ist hierzu in Vorbereitung und Abstimmung. Nach erster Recherche liegen die Kosten bei rund 12.000 Euro.

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.

Aufgrund der Priorisierung ungeplanter Projekte in Zusammenhang mit der Unterbringung von Geflüchteten (Konzeption LFS) verschiebt sich die Ausschreibung auf das Q1/2023.

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. Eine Ausschreibung zur Sanierung der Dachhaut ist erstellt und wird zeitnah bis Ende des Jahres auf den Markt gehen. Die 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 erfolgreicher Vergabe der Leistungen an einen Auftragnehmer als Ergebnis des Ausschreibungsverfahrens kann die Dachhaut im nächsten längeren Zeitfenster ohne Schulbetrieb, d.h. in den Osterferien 2023, saniert werden. Da der Zeitraum von zwei Wochen für die komplette Abwicklung der Baumaßnahme zu kurz bemessen ist, muss ergänzend auf angrenzende Schulzeiten (ca. zwei Wochen) zurückgegriffen werden. Zur Terminierung und möglicher Einschränkungen im Schulbetrieb sind Abstimmungen mit der Schulleitung erforderlich. Sollte sich dieses Zeitfenster aufgrund der Auswirkungen als nicht sinnvoll erweisen, wäre spätestens eine Installation in den Sommerferien 2023 möglich. Dort steht ein ausreichend langer Zeitraum von sechs Wochen zur Verfügung.

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 Beschaffung und Montage der Wasserspender ist abgeschlossen.



Fahrradreparaturstation

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

Die Maßnahme ist geplant (Festlegung der jeweiligen Standorte, notwendige Arbeiten im Umgebungsbereich, Modellauswahl), die Marktlage recherchiert und die Leistungen werden zeitnah vergeben.

Eine Fertigstellung wird Ende 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 Sanitäreinrichtungen 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.

Die finale Montage ist erfolgt, die Spender sind in der Nutzung.