



Dezernat III / Amt 65
17.01.2023

**Amt für Gebäudemanagement
Sachstandsbericht der Projekte**

1)

Rathaus Neuer Markt - Neubau

In seiner Sitzung am 11.05.2021 hat der Rat der Stadt Haan den Neubau eines Rathauses beschlossen. Das Projekt befindet sich in der Planungsphase mit dem gemäß Ratsbeschluss vom 14.12.2021 bis LPH 4 HOAI beauftragten Architekturbüro stm° aus Nürnberg. Mit den erforderlichen Fachplanungsleistungen ist die Fa. Assmann beauftragt.

Aktuelle Aufgabe ist es das Ergebnis des Architektenwettbewerbs („Drei aufgehende Baukörper“), nach Überprüfung der für den Wettbewerb angesetzten Bedarfe und den Hinweisen aus dem nachgeschalteten Verhandlungsverfahren („vereinzelte Verbindungen zwischen den Baukörpern schaffen?“, „Überprüfung einer Reduzierung der Bruttogeschossfläche (BGF) zur Kostenreduzierung“) zu einer realisierbaren und genehmigungsfähigen Entwurfsplanung auszuarbeiten.

Bedarfsüberprüfung:

Vor Beginn der Planungsphase wurde das im Jahr 2018 aufgestellte Raum- und Funktionsprogramm im Hinblick auf

- aktuelle und perspektivische Personalbedarfe der Verwaltung und
- sich abzeichnende Veränderungen zukünftiger Arbeitswelten (Digitalisierung, mobiles Arbeiten, Home-Office) überprüft.

Dazu wurden im Februar und März 2022 verwaltungsinterne Workshops mit allen Leitungsebenen und einer Vielzahl der Mitarbeitenden, moderiert durch einen externen Dienstleister - das Büro Zarinfar – durchgeführt. Es wurden architektonische Möglichkeiten und Rahmenbedingungen zukünftiger Arbeitswelten aufgezeigt. Anschließend erfolgte eine dezernatsweise Abfrage der aktuellen und zukünftigen Personalbedarfe und der im Neubau gewünschten Büroformen bei allen im Rathaus arbeitenden Ämtern.

Als Ergebnis wurde festgehalten das zukünftig die öffentlichen Bereiche des neuen Rathauses und der Kontakt mit Bürgerinnen und Bürgern in den unteren



Geschossen - insbesondere im Erdgeschoss zum neuen Markt hin - erfolgen soll. Hier wird vermehrt mit Terminvereinbarungen in allgemeinen Besprechungsräumen oder offenen Frontoffice-Bereichen und einer zentralen Info- und Servicetheke gearbeitet. In den Verwaltungsbereichen der oberen Geschosse werden damit offenere, flexiblere Bürostrukturen und interne Kommunikationszonen ermöglicht.

Zielvorgaben:

Einer Erweiterung des Bauvolumens, etwa durch den zusätzlichen Bedarf an Arbeitsplätzen, soll baulich und organisatorisch begegnet werden.

Organisatorisch:

- durch digitales Arbeiten möglichst ortsunabhängig und minimierter Aktenlagerung,
- durch Ausnutzung aller Möglichkeiten von Telearbeits- und Desksharing-Modellen zur Erledigung der Aufgaben bei gleichbleibender Arbeitsplatzanzahl trotz steigender Anzahl an Mitarbeitenden (Vermeidung temporär „leerstehender“ Arbeitsplätze).

Baulich:

- Aufhebung der bisher vorgesehenen Bürogrößen/Flächen pro Arbeitsplatz (14,5 qm pro Einzel- und 22 qm pro Doppelbüro) hin zu einem minimalen Flächenansatz (von ca. 9-12 qm je AP) unter Beachtung der Arbeitsstättenverordnung und der vorgegebenen Standardmöblierung (Schreibtisch 1,80 m x 0,90 m, Roll-Container Breite = 0,40 m, Aktenschrank 1,20 m x 0,40 m x 3 Ordner Ebenen).

Stand der Umsetzung der Planungsvorgaben:

In einem ersten Planungsschritt mit dem Architekten und als abschließenden Schritt der Bedarfsüberprüfung, wurde damit begonnen die geforderten Raum- und Organisationsstrukturen so flächeneffizient wie möglich abzubilden. Für perspektivische Flächenbedarfe wird dabei eine maximale Quote von 25 % an Telearbeit und mobilem Arbeiten angesetzt (pro 100 Beschäftigten werden 75 Arbeitsplätze geschaffen) sowie bautechnisch eine hohe Flexibilität für die Anpassung von Raumstrukturen gefordert sein. All dies erfolgt unter Berücksichtigung des Ergebnisses des Architektenwettbewerbs.

Ziel dieser Vorgehensweise ist es auf Basis der Vorplanung (LPH 2 HOAI) mit Flächenberechnung und Kostenschätzung die einzelnen Ämter nochmals einzubinden.

Rathaus-Café:

Die Idee eines Rathaus-Cafés im Rathaus wurde durch eine Markterkundung durch die Wirtschaftsförderung überprüft und abschließend verwaltungsintern diskutiert. Im Ergebnis wird keine wirtschaftlich rentable Betriebsform für externe Betreiber gesehen. Weiterhin würde der Flächenbedarf im Rathaus durch einen zusätzlichen Gastro-Betrieb erhöht, dies an Stellen, wo es zu Konflikten mit primären



Rathausfunktionen kommen würde. Die Idee zur Einrichtung eines Rathaus-Café wird daher nicht weiterverfolgt.

Kosten:

Für das Projekt wurde vom Rat am 11.05.2021 ein Kostenrahmen in Höhe von 42,8 Mio. EUR inkl. Baunebenkosten freigegeben.

Angesichts der aktuellen Marktlage muss nach Abschluss der Entwurfsplanung mit Kostenberechnung (Ergebnis LPH 3 HOAI) der Kostenrahmen überprüft werden.

Termine:

Nach aktueller Berichtlage wird ein Beginn der Bauphase im Jahr 2024 erwartet. Die Inbetriebnahme des neuen Rathauses soll Ende 2026 / Anfang 2027 erfolgen.

2)

Polizeiwache Kaiserstraße 21 - Neubau

Grundlage ist die vertragliche Bauverpflichtung der Stadt Haan (Mietvertrag vom 30.11.2020) für eine Polizeiwache am Standort Kaiserstraße 21 für die Kreispolizeibehörde (KPB) Mettmann auf Basis des übermittelten Raum- und Funktionsprogramms der Polizei.

Die Planungsphase für den Neubau hat im 2. Quartal 2022 begonnen. Erste interne Vorplanungen sind abgeschlossen und eine Bauvoranfrage zur Klärung der baulichen Einfügung in Bezug auf die Baumasse sowie die äußere Gestaltung wurde am 02.08.2022 gestellt. Der Bescheid der Bauordnungsbehörde zur Bauvoranfrage ist noch nicht erteilt. Die Fertigstellung des Projektes soll wie mit der Kreispolizeibehörde (KPB) Mettmann vertraglich vereinbart bis zum 01.12.2024 erfolgen.

Es sollen qualifizierte Firmen für die Ausführung der Abbrucharbeiten des Altbestandes Kaiserstraße 11 gefunden werden. Die Ausschreibung der Abbrucharbeiten wurde Anfang Dezember 2022 auf den Markt gegeben. Es ist geplant mit dem Abbruch des Altbestands zum 01.03.2023 zu beginnen, Voraussetzung ist, dass zu diesem Zeitpunkt die bauordnungsrechtliche Genehmigung des Abbruchs vorliegt. Der Abbruchartrag wurde Mitte November 2022 gestellt.

Kosten:

Kostenrahmen 3,5 Mio. EUR

Im Haushalt eingestellt/geplant 5,8 Mio. EUR

Angesichts der aktuellen Marktlage muss nach Abschluss der Entwurfsplanung mit



Kostenberechnung (Ergebnis LPH 3 HOAI) der Kostenrahmen überprüft werden.

Termine:

Abriss Altbestand Beginn	1. Quartal 2023
Fertigstellungstermin (vertraglich vereinbart)	Ende 2024

3)

Übergangwohnheim Dellerstraße - Grundsanierung

Die Maßnahme ist fertiggestellt, die Abnahmen der Bauleistungen sind erfolgt. Das Übergangwohnheim ist beheizbar und kann bezogen werden. Die Schlüsselübergabe an das Amt für Soziales und Integration ist am 21.12.2022 erfolgt. Mit der Möblierung der Räumlichkeiten wurde begonnen.

Kosten:

Die bereits kommunizierte Kostenprognose von 2,6 Mio. EUR wird – nach derzeitigem Kenntnisstand – gehalten.

Ursprungskostenplanung:	1,3 Mio. EUR
bisherige Kostenprognose:	ca. 2,6 Mio. EUR
aktuelle Kostenprognose:	ca. 2,5 Mio. EUR

4)

Gesamtschule Haan Walder Straße

hier: Neubau Mensa mit zusätzlichem Klassen-Cluster und Verwaltungsräumen

Der beauftragte Generalunternehmer führt zurzeit die Planungsabstimmungen zur Bauausführung durch. Dafür finden im 14-tägigen Turnus Projekttermine mit der Stadtverwaltung unter Federführung des Gebäudemanagement statt. Die Baustelle ist seit den Herbstferien im Oktober im Betrieb. Der offizielle Spatenstich fand am 05.12.2022 statt. Zurzeit werden die Arbeiten für die Gründung und die Bodenplatte durchgeführt.

Qualitäten:

Die Ausführungsqualitäten des Erweiterungsbaus sind in der funktionalen Leistungsbeschreibung und deren Anlagen, u.a. dem Raumbuch und der Baugenehmigung definiert. Die Stadt hat den Generalunternehmer mit der Schlüsselfertigen Planung und Errichtung des Erweiterungsbaus beauftragt.

Kosten:

Kosten gem. Beschluss vom 29.10.2020: 14,5 Mio. EUR



Kosten aktuell: 15,225 Mio. EUR (gem. Haushaltsplanung 2023 eingestellt)

Der Generalunternehmer hat Bedarf zur Preisanpassung seines Angebotes vom 14.02.2022 auf Grund des Ukrainekrieges und der Energiekrise angekündigt. Eine konkrete Ausarbeitung der Preisanpassung liegt der Stadt zurzeit noch nicht vor.

Termine:

Die Planung des Generalunternehmers sieht gem. dem Vertrag die Fertigstellung des Neubaus im 2. Quartal 2024 vor. Die Gesamtfertigstellung mit den städtischen Einbauten wie loser Möblierung, der Telefonie sowie der schulinternen IT sind zum Schulbeginn des Schuljahres 2024/2025 terminiert. Bis zur Fertigstellung der Baumaßnahme wird zu Beginn des Schuljahres 2023/2024 ein Interim gestellt.

Baubeginn: Oktober 2022
Aktuelle Baufertigstellung: Schulbeginn Schuljahr 2024/2025

Interimsbau in Containerbauweise:

Zur Kompensation der fehlenden Unterrichtsräume soll ein Interimsbau mit 6 Klassencontainer geschaffen werden. Dafür werden zwei Containeranlagen mit insgesamt 6 Klassenräumen auf dem zurzeit nicht genutzten Bolzplatz der Schule errichtet. Der Raumbedarf des Interimsbaus wurde mit der Schulleitung und dem Amt für Schulen und Sport abgestimmt. Die detaillierte Darstellung des Sachstandes ist der Sitzungsvorlage Nr. 65/033/2022 zu entnehmen.

Zurzeit wird der Bauantrag vorbereitet. Er wurde im Januar 2023 zur Genehmigung bei der Bauaufsicht eingereicht. Aufgrund der langen Vorlaufzeit bzw. der Beauftragung und Anlieferung der Container wurde das öffentliche Ausschreibungsverfahren zur Anmietung der Containeranlage Ende November 2022 begonnen.

Kosten:

Kosten gem. Bericht SPUBA 09.2022: 260.000 EUR

Termine:

Baubeginn geplant: Sommer 2023
Aktuelle Baufertigstellung: Schulbeginn Schuljahr 2023/2024

5)

Katholische Grundschule Don Bosco

hier: Neubau Mensa mit Lehrerzimmer (Teamraum) und Mehrzweckraum



Mit Beschluss 65/085/2020 vom 29.10.2020 wurden 5,7 Mio. EUR in die Haushaltsplanungen 2021ff für dieses Vorhaben aufgenommen. Planerisches Ziel ist die Erstellung einer Mensa mit Teamraum und Mehrzweckraum auf dem Hanggrundstück zwischen Verwaltungstrakt und OGS.

Die Ausschreibung der Bauleistungen erfolgte im Rahmen einer Generalunternehmer-Ausschreibung im Sommer 2022. Zum Submissionstermin am 12.09.2022 ging ein Angebot ein. Allerdings hatte der Anbieter das Leistungsverzeichnis geändert, dies hat zum Ausschluss aus dem Verfahren geführt. Da kein weiteres Angebot eingegangen ist, wurde das Verfahren mangels Beteiligung aufgehoben.

Die Ausschreibung der Bauleistungen für die o.g. Maßnahme wird, als EU-weites Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb erneut erfolgen. Voraussetzung für den Start des Verfahrens ist eine Anpassung der Leistungsverzeichnisse. Bei dem erneuten Vergabeverfahren sollen die bereits vorliegenden Unterlagen (z.B. Baugrundgutachten, Prüfstatik) der Ausschreibung beigelegt werden.

Für die Änderung der Ausschreibungsunterlagen ist es erforderlich den bestehenden Projektsteuerungsauftrag der Firma Assmann anzupassen bzw. zu erweitern. Die Auftragserweiterung wird bis 25.01.2023 erfolgen. Anfang März 2023, am 06.03.2023 soll das Verfahren erneut gestartet werden und voraussichtlich Ende Juni 2023 abgeschlossen sein. Die Beauftragung der Generalunternehmerleistungen erfolgt Ende August 2023. Voraussetzung für diese Terminalschiene ist, dass das Kostenbudget mit dieser Ausschreibung eingehalten wird. Ist dies nicht der Fall ist vor Start des Vergabeverfahrens die Zustimmung des Rats der Stadt Haan zur Erhöhung des Budgets erforderlich. Die Vorlage hierzu würde dann kurzfristig in den Sitzungslauf der städtischen Ratsgremien eingebracht.

Interimsbau in Containerbauweise:

Zu Beginn des Schuljahres 2022/23 wurde ein Interimscontainerbau in Nutzung genommen. Der Mietvertrag des Interimscontainerbau ist vorerst auf 26 Monate befristet angelegt, die Kosten für diesen Zeitraum belaufen sich auf 78.928,73 EUR brutto.

Kosten:

Der fortgeschriebene Kostenansatz in Höhe von 5,7 Mio. EUR kann nach derzeitigem Erkenntnisstand nicht eingehalten werden.

Kostenansatz: 5,7 Mio. EUR

Kostenprognose: 7,8 Mio. EUR

Termine:



Beauftragung Generalunternehmer:	08.2023
Baufertigstellung bisher:	08.2024
Baufertigstellung neu:	08.2025

Außenanlagen

hier: Direkt Umgebung Mensa (Vegetationsflächen), Spielhügel

Die Außenanlagen des Schulgeländes sind bis auf die für den Schulbetrieb notwendigen Maßnahmen (z.B. Schulhof, Erschließungswege) nicht im Leistungsumfang der o.g. Generalunternehmerleistungen enthalten. Die übrigen Außenanlagen (z.B. Vegetationsflächen, Spielhügel), die im Zusammenhang mit der o.g. Baumaßnahme stehen werden von einem externen Landschaftsplaner geplant (LPH 1-9 HOAI) und mit einem Generalunternehmer für Landschaftsbauarbeiten umgesetzt. Der Landschaftsplaner ist bereits beauftragt.

Kosten:

Kostenschätzung zum Baubeginn: 290.000 EUR

Termine:

Start Ausschreibungsverfahren GU:	03.2025
Beauftragung GU:	09.2025
Baubeginn Außenanlagen:	12.2025
Fertigstellung Außenanlagen:	08.2026

Bachtal Thienhauser Bach

hier: Einleitung von Niederschlagswasser aus dem Grundstück der Schule

Ursprünglich hatte die „Untere Wasserbehörde“ als Voraussetzung für die Einleitung von Niederschlagswasser die Anlängung des Thienhauser Baches und die Schaffung einer „neuen“ Quelle gefordert. Damit sollte gewährleistet werden, dass kein Regenwasser in den Quellbereich des Baches 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 Maßnahme des Gebäudemanagements bzgl. des Baches erforderlich. Die Genehmigung zur Einleitung von Niederschlagswasser in den Thienhauser Bach liegt seit dem 12.10.2022 vor.

Gesamtbetrachtung Außenanlagen Schulhofgelände:

Die Arbeiten zur Gesamtbetrachtung sind nicht im Bearbeitungsumfang der o.g. Maßnahme inkludiert bzw. waren bisher nicht Inhalt der Planungen. Im Zuge der Anpassung der Außenanlagen 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. Eine Überarbeitung der Außenanlagen sind Gegenstand der weiteren Betrachtung, ein Kostenansatz wird nach einer ersten Grobplanung vorliegen. Der Planungsbeschluss der städtischen Ratsgremien soll 2024 eingeholt werden.

6)

Grundschule Gruiten, Prälat-Marschall-Straße 65 - Neubau

Die Arbeiten am 2. Bauabschnitt sind weiter fortgeschritten. Die Gebäudehülle ist geschlossen. Die Ausbauarbeiten haben Mitte Dezember 2022 begonnen. Die Verhandlungen zwischen der Verwaltung und dem Generalunternehmer bezüglich der Umplanung der Außenanlagen und der damit verbundenen der zeitlichen und finanziellen Umsetzung sind erfolgt.

Der nun vorliegende überarbeitete Entwurf der Außenanlagen nimmt die Themen Klimaresilienz und Nachhaltigkeit auf, wie vom Rat der Stadt Haan in seiner Sitzung am 08.12.2021 gefordert. Auch die pädagogische Spielqualität wird durch die geänderte Planung deutlich erhöht (z.B. hochwertige, vielgestaltige Spielgeräte). Die Flächenversiegelung wurde auf das Notwendigste reduziert. Die nun geplanten Materialien wie die Naturstein-Sitzstufenanlage, sind nicht nur qualitativ hochwertiger, sondern zeichnen sich durch ihre Langlebigkeit und Robustheit aus. Prägende Elemente der Möblierung, wie Bänke, Abfallbehälter, Fahrradbügel oder Fahrradüberdachungen wurden von aktuell umgesetzten innerstädtischen Projekten übernommen, so dass ein stadtweit einheitliches Erscheinungsbild gegeben ist.

Durch unterschiedliche Pflanzflächen mit Stauden und Gräsern und zukunftsfähigen Ersatzbaumpflanzungen (z.B. franz. Ahorn, Roteiche) wird mit der überarbeiteten Planung ein hoher Beitrag zu der ökologischen Aufwertung erzielt. Für diese gewünschte Neuplanung und Aufwertung der Außenanlagen entstehen Mehrkosten, welche unten aufgeführt werden und ggf. eines Umsetzungsbeschlusses durch die politischen Gremien bedürfen.

Kosten:

Nach Überarbeitung des Außenanlagenentwurfs wurden die Kosten der Verwaltung vorgestellt. Bedingt durch die in diesem Jahr stark angestiegenen Materialkosten und durch Lieferengpässe, aber auch durch den politischen Wunsch nach einer deutlich höherwertigen nachhaltigen und klimaresilienteren Planung, ergeben sich zu erwartenden Mehrkosten für die veränderten Außenanlagen in Höhe von 185.000 €. Davon sind 100.000 EUR für den Haushalt 2023 angemeldet. Für den Differenzbetrag muss evtl. ein Finanzierungsbeschluss eingeholt werden.

Ursprungskostenplanung:	10,6 Mio. EUR
Kostenprognose (bisher):	10,75 Mio. EUR
Zusätzliche Kosten Außenanlagen	0,1 Mio. EUR



Kostenprognose (neu)

10,85 Mio. EUR

Termine:

An den bereits im letzten Sachstandsbericht vorgestellten Terminen hat sich keine Veränderung ergeben. Für die baulichen Maßnahmen geht die Verwaltung von den bisher kommunizierten Terminen aus. Die Außenanlagen sollen ebenfalls im 1. Quartal 2023 baulich abgeschlossen werden. Die Fertigstellung bezieht jedoch auch Anwuchszeiträume mit ein, weshalb hier die Fertigstellung im Laufe des Jahres 2023 zu kalkulieren ist.‘

Ursprungsterminplanung: 19.09.2022

Terminfortschreibung Hochbau: 03/2023

Fertigstellung inkl. Außenanlagen 05/2023

7)

Gymnasium Adlerstraße - Neubau

Der 2. Bauabschnitt des Neubaus des Gymnasiums Adlerstraße ist zum 30.08.2021 planmäßig fertiggestellt worden. Die Baumaßnahme ist schlussgerechnet und im Betrieb. Für die Betriebsphase ist vertragsgemäß für die Jahre 1 bis 5, im Rahmen der PPP-Betriebsleistungen, der PPP-Vertragspartner die Firma MBN beauftragt.

Kosten:

Die Gesamtinvestitionskosten (GIK) liegen für den 2. BA bei 3.479.712,24 EUR brutto. Die Baumaßnahme des 2. BA ist im Oktober 2021 schlussgerechnet worden. Die Schlussrechnung der Nachträge des 1. und 2. Bauabschnitts ist im Juli 2022 erfolgt. Die Gesamtbaumaßnahme damit abgeschlossen.

Termine:

Baufertigstellung 2. BA: 30.08.2021

Vollständige Inbetriebnahme: 01.09.2021

Außenanlagen:

Nach Anregungen im Fachausschuss wurden die Außenanlagen des Gymnasiums Adlerstraße durch einen externen Landschaftsarchitekten untersucht, Optimierungspotenziale hinsichtlich einer schattenspendenden Grünstruktur (Anpassung an den Klimawandel, Steigerung der Aufenthaltsqualität im Sommer) ermittelt und ein Konzept zur Verbesserung der aktuellen Situation entwickelt.

Kosten:

Im Haushalt 2022 waren für das Projekt ‚Verschattung des Schulhofs 150.000 Euro eingestellt. Die ergänzend benötigten Mittel konnten als überplanmäßige Ausgabe



aus Haushaltsresten des Amtes 65 für das Jahr 2022 generiert werden (280.000 Euro aus KiTa Ohligser Straße und 50.000 Euro aus Neubau Gymnasium).

Mittelabfluss 2022	130.000,00 EUR
Mittelabfluss 2023	350.000,00 EUR
Gesamtsumme	480.000,00 EUR

Für die Umgestaltung der Außenanlage im 1. Bauabschnitt stehen aus dem Jahr 2022 insgesamt 480.000 EUR zur Verfügung. Für die Jahre 2023 bis 2026 sind jährlich 200.000 EUR geplant in Summe sind dies 800.000 EUR.

Termine:

Zur Umgestaltung der Außenanlage im 1. Bauabschnitt erfolgte eine Ausschreibung der Bauleistungen. Die Submission war am 11. Januar 2023. Im Rahmen der Vorbereitung der Bauleitung hat durch die Verwaltung eine erneute Prüfung auf Machbarkeit stattgefunden. Sie hat ergeben, dass bei der vorgesehenen Ausführung der Landschaftsbauarbeiten erhebliche Risiken hinsichtlich der mangelfreien Umsetzung bestehen.

Weiteres Vorgehen:

Für die geplanten Landschaftsbauarbeiten soll daher eine regelgerechte Ausführungsplanung erstellt werden auf deren Basis dann erneut ein Vergabeverfahren zur Beauftragung der Arbeiten durchgeführt wird. Hiermit wird ein externes Landschaftsplanungsbüro mit den LPH. 5 – 8 ggf. 9 der HOAI beauftragt. Die Kosten hierfür betragen rd. 40.000 EUR netto. Ziel ist es die Landschaftsbauarbeiten mit der Pflanzung der bereits erworbenen Bäume im Herbst 2023 abzuschließen. Für die weitere Pflege der Bäume bis Ende 2023 hat der Lieferant ein Angebot in Höhe von 11.075 EUR netto vorgelegt.

8)

Grundschule Unterhaan - hier: Interimslösung Bachstraße 64a

Die Fertigstellung der Dependance ist zum 08.08.2022 erfolgt. Die zur Aufnahme des Schulbetriebes erforderlichen Arbeiten sind fristgerecht fertiggestellt worden. Der Schulbetrieb ist zum Beginn des Schuljahres 2022/2023 gestartet. Der Austausch der Fenster ist bis zum Ende des Jahres 2022 erfolgt. Die Erneuerung der Fassade ist in Vorbereitung, die Montage ist in den Osterferien 2023 (KW 14/15) geplant.

Zudem ist das Anlegen einer artenreichen Staudenbepflanzung auf dem Schulhof vorgesehen. Dies soll in einem kooperativen Prozess mit den Schülerinnen und



Schülern erfolgen. Entlang der Zaunbereiche werden freiwachsende, vorrangig einheimische Gehölze als Sichtschutz ergänzt.

Kosten:

Der Kostenansatz in Höhe von 657.000 EUR wird nicht erreicht. Durch unvorhersehbare Mängelbeseitigung im Bestandsbau, wie die Erneuerung und bauliche Anpassung der Eingangstüranlage, die notwendige Fenstererneuerung und die Abstimmung und Erneuerung der Brandmeldeanlage führten zu Mehrkosten. Aufgrund der engen Terminalschiene wurden die Arbeiten frei vergeben. Die Kostensteigerung betragen rd. 85.000 EUR, der vereinbarte Fertigstellungstermin konnte einhalten werden.

Kostenansatz:	657.000 EUR
Kostenfortschreibung Stand 12.2022:	741.000 EUR

Termine:

Inbetriebnahme Gebäude:	08.08.2022
Fertigstellung Restarbeiten:	17.04.2023
Fertigstellung Außenanlagen:	Ende 1. Quartal 2023

8a)

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 (abhängig von Finanzierungsmöglichkeiten und personellen Kapazitäten).

9)

Salzhalle Betriebshof - Neubau

Die Fertigstellung der Salzhalle ist am 15.12.2022, rechtzeitig vor Beginn der Wintersaison erfolgt. Die baulichen Leistungen wurden ausgeschrieben. Der Zuschlag zur Konstruktion und Bau der Salzhalle wurde am 10.02.2022 an die Firma Holten erteilt.

Aufgrund von örtlich festgestellten Abweichungen in der Tragfähigkeit des Baugrundes kommt es zu einer Kostenerhöhung, da z.T. massiv Boden ausgetauscht bzw. in seiner Tragfähigkeit verbessert werden musste. Zudem



müssen auf Grund der Verwitterung einzelner Gelände- und Bodenbereiche vor Ort Gelände-Sicherungen und Gelände-Modellierungen vorgenommen werden, die ebenfalls zu Kostenerhöhungen führen. Aufgrund einer Projektüberprüfung wurden die bislang unberücksichtigten Kostenbestandteile in die Berechnung übertragen.

Kosten:

Baukosten Gebäude 450.000 EUR

Beschleunigungsmaßnahme 25.000 EUR

begleitende Maßnahmen

Ansatz: 150.000 EUR

Kostenprognose Stand 12/2022: 550.000 EUR

Gesamtkosten 1.025.000 EUR

Termine:

Baubeginn: 06.2022

Fertigstellung: 15.12.2022

10)

Feuerwache Haan - hier: Aufstockung und Umbau 2. OG

Die Verwaltung wurde am 21.06.2022 durch den Rat mit der nachhaltigen und Klimaschutzgerechten Planung für die Aufstockung und den Umbau des Bestandes im 2. OG der Feuerwache Haan beauftragt.

Das Gebäudemanagement und die Feuerwehr haben die Ermittlung des Bedarfs nahezu abgeschlossen. Bau- und planungsrechtliche Aspekte wurden abgefragt und geklärt. Das Gebäudemanagement erstellt aktuell einen Konzeptentwurf mit welchem die Umsetzung der Bedarfe des Nutzers geprüft werden.

Die Verwaltung plant aktuell die Ausschreibung von externen Beraterleistungen zur Unterstützung bei der Durchführung der Vergabe sowie der Bauqualitätsüberwachung.

Termine:

Bedingt durch die personellen Engpässe, Veränderungen und Auslastung der Arbeitskapazität im Gebäudemanagement verzögert sich die Bearbeitung. Die Verwaltung ist jedoch bemüht dieses Projekt prioritär zu behandeln.

Kosten:

Die beschlossenen Projektkosten werden anhand des Baupreisindex fortgeschrieben. Die Verwaltung beobachtet die aktuelle Baukostenentwicklung. Eine



finale Aktualisierung des Projektbudgets wird der Politik im Rahmen des Umsetzungsbeschluss vorgelegt.

11)

Feuerwehrgerätehaus Gruiten - Neubau

Der Rat beschloss am 25.10.2022 die Umsetzung des Projektes im Rahmen eines TU-Vergabeverfahrens durchzuführen. Um die Bebauung am geplanten Standort zu ermöglichen, wurden die beiden an der Düsseldorf Straße gelegenen projektrelevanten Flurstücke Mitte Dezember 2022 zusammengeführt. Die Fertigstellung des beauftragten geotechnischen Untersuchungsberichts wird im Januar 2023 erwartet. Die Verwaltung plant aktuell die Ausschreibung von externen Beraterleistungen zur Unterstützung bei der Durchführung der Vergabe sowie der Bauqualitätsüberwachung.

Kosten:

Kostenrahmen: 5,66 Mio. EUR

Die beschlossenen Projektkosten werden anhand des Baupreisindex fortgeschrieben. Eine Aktualisierung des Projektbudgets wird ggf. im Rahmen des Umsetzungsbeschluss vorgelegt.

Termine:

Fertigstellung (geplant) 12.2024

Bedingt durch Veränderungen und Auslastung der Arbeitskapazität im Gebäudemanagement verzögert sich evtl. die Bearbeitung. Eine Aktualisierung der Termine wird ggf. mitgeteilt.

12)

Flüchtlingsunterkunft Kampheider Straße - Neubau

Der Rat der Stadt Haan hat in seiner Sitzung am 25.10.2022 die Verwaltung beauftragt, das Projekt „Flüchtlingsunterkunft Kampheider Str.“ in den Projektplan des Gebäudemanagements aufzunehmen und bis zur Planungsphase LPH 3 bzw. 4 (Entwurfsplanung mit Kostenberechnung gem. DIN 276 bzw. Baugenehmigungsreife) weiter zu planen. Voraussetzung für eine zeitnahe Planung auf der Basis der anliegenden Projektskizze mit Stand 08/22 (Vorentwurfsstand gemäß LPH 2 mit Kostenschätzung) ist das Vorhandensein freier Personalkapazitäten bzw. ggfs. - im Falle einer Priorisierung - die Zurückstellung eines anderen Projektes des Projektplans. Ziel ist eine Realisierung des Projektes, sobald eine gesicherte Finanzierung u.a. durch Landes- oder Bundesmittel gegeben ist.



Das Gebäudemanagement hat aktuell keine freien Personalkapazitäten um das Projekt in den Projektplan aufzunehmen.

13)

Mobile Luftreinigungsgeräte

Die Prüfung einzelner Räume der städtischen Schulgebäude hinsichtlich einer Aufstellung von mobilen Luftreinigungsgeräte wurde durch einen externen Sachverständigen durchgeführt. Nach Aussage des Sachverständigen besteht in den Räumen des städtischen Gymnasiums sowie des Schulzentrums Walder Straße keine Notwendigkeit einer Aufstellung von mobilen Luftreinigungsgeräten.

Für insgesamt vier Räume in den Schulen GGS Bollenberg (1 Raum) und KGS Don Bosco (3 Räume) sollen neben organisatorischen Maßnahmen mobile Luftreinigungsgeräte aufgestellt werden.

Für die o.g. Schulstandorte bzw. Räume werden 4 mobile Luftreinigungsgeräte angeschafft. Nach erster Recherche liegen die Kosten insgesamt bei unter 10.000 EUR netto. Lt. Dienstanweisung über die Durchführung von Vergabeverfahren bei der Stadtverwaltung Haan müssen zur Beauftragung mind. 3 vergleichbare Angebote angefordert werden.

Die Angebote werden aktuell eingeholt. Ziel ist es die Beschaffung und Aufstellung der mobilen Luftreinigungsgeräte im 1. Quartal 2023 vorzunehmen.

14)

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.

Diese Maßnahme wird als Einsparung zum Haushalt 2023 vorgeschlagen. Mit dem absehbaren Ende der Corona-Pandemie und einer optimierten, minimalen Ausstattung der Gebäude mit technischen Anlagen ist eine generelle Ausstattung mit raumluftechnischen Anlagen nicht zielführend.



15)

GS Mittelhaan

hier: Vorbereitung der Flachdächer zur Aufnahme einer Photovoltaikanlage

Der Rat der Stadt Haan hat in seiner Sitzung am 29.03.2022 die Verwaltung beauftragt (Nr. 65/024/2022) eine Ertüchtigung des Daches der Grundschule Mittelhaan zur anschließenden Installation einer Photovoltaik vorzunehmen, die Dachfläche an die Stadtwerke Haan zu verpachten, die die Anlage im Folgenden in eigener Verantwortung installiert und betreibt.

Ein Sachverständiger sollte hierzu prüfen, welche Arbeitsschritte zur Ertüchtigung des Daches notwendig sind. Zudem sollte vom Sachverständigen geprüft werden, ob ein Gewährleistungsschaden aufgrund unterlassener Instandhaltungsarbeiten durch den Auftragnehmer des PPP Verfahrens vorliegt oder ob die Stadtverwaltung die Maßnahme auf eigene Kosten übernehmen muss.

Mit einer Fertigstellung der Herrichtung wurde in den Sommerferien 2022 gerechnet. Im Anschluss hätte das Dach zur Installation der PV Anlage genutzt werden können. Die Darstellung der finanziellen Auswirkung waren abhängig von der Kostenangabe des Sachverständigen. Mit belastbaren Zahlen wurde demnach nach Erstellung des Gutachtens gerechnet.

Die Beauftragung des Sachverständigen hat bisher nicht stattgefunden, die Beantwortung der o.g. Fragestellung ist daher noch nicht erfolgt. Auch liegt kein zw. Stadtwerke Haan und Stadt Haan endverhandelter Mietvertrag und keine technischen Vorgaben der Stadtwerke Haan, die bei der Montage der PV-Anlage durch die Stadtwerke Haan hinsichtlich der Ertüchtigung des Daches zu beachten sind vor.

Die ursprünglich in den Sommerferien 2022 geplante Herrichtung des Daches mit anschließender Übergabe des Daches an die Stadtwerke Haan konnte daher nicht durchgeführt werden.

Das Gebäudemanagement wird die Beauftragung des Gutachters kurzfristig vornehmen. Sobald das Ergebnisse, insbesondere die Kosten sowie der endverhandelte Mietvertrag zw. Stadtwerke Haan vorliegen, wird dem Rat der Stadt Haan die Beschlussvorlage (Baubeschluss) mit Nennung der finanziellen Auswirkungen zur Entscheidung vorgelegt.

16)

Wasserspender



Der Rat der Stadt Haan hat in seiner Sitzung am 02.11.2021 dem Vorschlag des Jugendparlaments zugestimmt alle Haaner Schulen mit Wasserspender auszustatten.

Kosten:

Die Kosten der Maßnahme betragen ca. 22.450 EUR. Die finanziellen Mittel dazu hat die Stadt Haan über eine Spende akquirieren können.

Termine:

Die Montagephase wird im Januar 2023 abgeschlossen.

17)

Fahrradreparaturstation

In seiner Sitzung am 07.12.2021 hat der Rat der Stadt Haan die Aufstellung von Fahrradreparaturstationen an weiterführenden Schulen in Haan beschlossen. Die Maßnahme wird zurzeit beplant (Festlegung der jeweiligen Standorte, notwendige Arbeiten im Umgebungsbereich) und die Marktlage wurde recherchiert. Die Bestellung der Reparaturstationen und die Beauftragung der Fundamentarbeiten ist erfolgt. Die Aufstellung der Fahrradreparaturstationen wird an den Standorten Städtisches Gymnasium und Schulzentrum Walder Straße erfolgen.

Kosten:

Im Haushalt 2022 wurden Mittel in Höhe von 20.000 EUR für die Anschaffung von Fahrradreparaturstationen eingestellt.

Termine:

Die Montage der Fahrradreparaturstationen wird im 1. Quartal 2023 erfolgen.

18)

Graffiti-Strategie

Die Verwaltung hat den Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Bau des Rates der Stadt Haan in der Sitzung am 15.11.2022 über die Graffiti-Strategie informiert (Informationsvorlage Nr. 65/043/022).

Demnach werden im Rahmen der Prävention Flächen für gesteuerte und ungesteuerte Graffiti-Gemälde bereitgestellt werden. Die Standorte für eine ungesteuerte Nutzung sollen zusammen mit dem Jugendparlament aus der o.g.



Vorlage beigefügten Graffiti-Flächen Maßnahmenliste ausgewählt und im Anschluss sukzessive freigegeben werden. Die Abstimmung mit dem Jugendparlament wird in dessen Sitzung Anfang Februar, der exakte Termin steht noch nicht fest, erfolgen.

Als Fläche für eine gesteuerte Nutzung für Graffiti-Gemälde wurde der Standort Gymnasium Adlerstraße ausgewählt. Hier werden die Sichtbetonflächen im Außenbereich in einer noch abzustimmenden Weise vollständig oder teilweise in Zusammenarbeit mit einem Graffitikünstler/einer Graffitikünstlerin gestaltet. Die Motivfindung sowie die Ausführung soll dabei in enger Zusammenarbeit zwischen dem/der Künstler/in und Schülerinnen und Schülern des Gymnasiums in einer Art Projektgruppe erarbeitet werden. Dem Gebäudemanagement liegt ein Angebot für eine entsprechende Dienstleistung vor. Eine Abstimmung zum weiteren Vorgehen und zum Projektstart ist kurzfristig im Rahmen einer Rücksprache zwischen den Ämter 40 und 65 angedacht. Als Voraussetzung für das Projekt müssen zunächst noch die bereits vorhandenen (illegalen) Graffititags entfernt werden. Hier hat das Gebäudemanagement eine Reinigungsfirma hinzugezogen.

Der Standort der Gemeinschaftsgrundschule Bollenberg wurde bereits ein Graffiti-Gemälde-Projekt als Kunstprojekt umgesetzt. Die Maßnahme wurde von allen Beteiligten (Schülerinnen und Schülern, Eltern, Lehrpersonal, Verwaltung und Öffentlichkeit) durchweg positiv aufgenommen. Analog zum vorab beschriebenen Vorgehen am Gymnasium wurde auch hier durch eine Zusammenarbeit zwischen Künstlerinnen und Künstlern sowie Schülerinnen und Schülern auf der Außenwand der Turnhalle Bollenberg ein großes Graffiti-Gemälde in hoher künstlerischer Qualität geschaffen, das dem Standort als Ganzes eine optische Aufwertung verleiht. Ein weiterer Missbrauch von illegalen Graffiti ist auf dieser Fläche nicht mehr zu verzeichnen gewesen, was darauf schließen lässt, dass professionelle Graffiti auch der Prävention vor etwaigen missbräuchlichen Handlungen dienen.