



**Dezernat II/III / Amt 65**  
**31.03.2023**

**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.

**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 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, wurden die von den Abteilungen angeforderten Raum- und Organisationsstrukturen so flächeneffizient wie möglich in dem Wettbewerbsbeitrag abgebildet.

Dies erfolgte zunächst im Rahmen einer sog. „Layoutplanung“ bei der die Verortung und Strukturen von Räumen und Flächen im Gebäude im Vordergrund steht, bevor man den konkreten Grundriss mit allen baulichen Anforderungen daraus entwickelt. Für perspektivische Flächenbedarfe wird dabei von der Verwaltung 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 an die Planer vorgegeben. All dies erfolgt unter Berücksichtigung des Ergebnisses des Architektenwettbewerbs.

Diese Layoutplanung wurde dem Verwaltungsvorstand vorgestellt und von diesem grundsätzlich als im Rahmen der Zieldefinition freigegeben. Festgestellt werden konnte, dass durch die Aufhebung der bisherigen Bürostrukturen in den oberirdischen Baukörpern trotz gestiegenen Arbeitsplatzbedarfes die Volumen der Baukörper nicht vergrößert werden mussten. Bei den unterirdischen Bereichen mit den Technik- und Lagerflächen zeichnet sich derzeit noch ein erhöhter Flächenbedarf ab; diesen so gering wie möglich zu halten ist Ziel der aktuellen Planung.

In dieser Planungsphase wurde auch die Idee von Brücken oder erdgeschossigen, baulichen Verbindungen zwischen den Baukörpern abschließend überprüft. Die funktionelle Notwendigkeit erschien dabei in keinem Verhältnis zu dem städtebaulichen Schaden und den konstruktiv aufwendig herzustellen, aber schlecht zu nutzenden, Verbindungen. Die Idee wurde somit wieder verworfen. Es



bleibt bei einer Verbindung der Baukörper im UG und der städtebaulich der Stadt Haan angepassten Lösung, mit drei freistehenden Baukörpern. Kurze, attraktive, erdgeschossigen Verbindungswege werden in der Außenanlagenplanung berücksichtigt.

Zur Mitnahme der gesamten Mitarbeiterschaft und Sicherstellung von Funktionalität und Vollständigkeit der Planung erfolgte Ende März 2023 im Rahmen einer Betriebsversammlung die Vorstellung dieser Layoutplanung. Bis Ende März haben so alle die Möglichkeit noch einmal Bedenken und Anregungen in den Planungsprozess einfließen zu lassen.

### **Stellplätze**

Die Vorgabe an die Planung, für die baurechtlich erforderlichen Stellplätze keine weiteren Tiefgaragenstellplätze zu generieren, sondern auf die vorhandenen, nicht ausgelasteten – insbesondere in der Tiefgarage Schillerstraße – zurückzugreifen wird weiterverfolgt. Wegen der guten ÖPNV Anbindung kann hier gem. Stellplatzsatzung der Stadt Haan eine Abminderung um 20 % erfolgen. Nach ersten überschläglichen Berechnungen werden hierzu alle 150 Stellplätze der Schillerstraße benötigt, zusätzlich ein Kontingent von z.Z. ca. 30 in der Tiefgarage Diekerstraße, die jeweils durch Baulasten zu sichern sind. Hierzu laufen die Verhandlungen mit den Stadtwerken zur vertraglichen Fixierung der dauerhaften Nutzung der erforderlichen Stellplätze für das Rathaus. 15 Stellplätze werden zusätzlich oberirdisch für Handwerker, Lieferanten und KFZ geplant, die nicht in die Tiefgarage passen oder dort nicht sinnvoll verortet sind. Auch die erforderliche Fahrradstellplätze werden oberirdisch geplant.

### **Erschließung**

Für die verkehrliche Erschließung des neuen Rathauses wird - zur Vermeidung von Verkehr über den Neuen Markt und eine Entkopplung vom Polizeiwachengrundstück Kaiserstraße 21 – eine „öffentliche Erschließungsstraße für Anlieger“ von der Kaiserstraße über den Windhövelplatz bis zum Rathausgrundstück geplant. Diese Erschließungsstraße erfüllt dann auch die Verpflichtung aus alten Umlegungsbeschlüssen zur rückwärtigen Erschließung der Grundstücke Kaiserstraße 13 und 17.

### **Öffentliches Rathaus- WC**

Das ständig zugängliche, öffentliche Rathaus WC wird wegen der stadträumlichen Zuordnung und guten Auffindbarkeit, wie im Wettbewerbsbeitrag vorgeschlagen, in der Passage neben dem Haupteingang Rathaus zum Neuen Markt orientiert gebaut. Die Ausführung erfolgt als unspezifische Ein-Personen-Zelle unter der Berücksichtigung der Funktionalität auch für Menschen mit Behinderung.



### **Ausblick**

Dem Rat der Stadt Haan wird im weiteren Planungsverlauf das Ergebnis der Vorplanung (LPH 2 HOAI) mit Flächenberechnung und Kostenschätzung vorgestellt. Die Einbindung des Gestaltungsbeirates der Stadt Haan in die weitere Planung ist vorgesehen.

### **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 mit der Vorplanung bzw. Kostenschätzung der Kostenbudget evtl. angepasst werden.

### **Termine:**

Nach Fortschreiben des Rahmenterminplanes wird ein Beginn der Bauphase im Jahr 2025 erwartet. Die Inbetriebnahme des neuen Rathauses soll Ende 2027 erfolgen.

## **2)**

### **Polizeiwache Kaiserstraße 21 - Neubau**

Grundlage des Projektes 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 interne Planungsphase für den Neubau hat im 2. Quartal 2022 begonnen. Zur Klärung baurechtlicher Fragestellungen in Bezug auf die Einfügung der Baumassen und die äußere Gestaltung des geplanten Neubaus wurde am 02.08.2022 eine Bauvoranfrage gestellt. Diese wurde mit Datum vom 17.01.2023 positiv beschieden.

Derzeit laufen die Vorbereitungen für die Ausschreibung der Architekten- und Ingenieurleistungen für Tragwerk und Technische Anlagen. Da die geschätzten Honorarsummen bei Einzelbetrachtung entsprechend der Leistungsbilder der HOAI, sich unterhalb des EU-Schwellenwerte bewegen, wurde eine Vergabe dieser Leistungen im Rahmen eines national durchgeführten Verhandlungsverfahrens, entsprechend §3 Abs.7 S.2 der Vergabeverordnung (VgV) angestrebt. Auf Grund rechtlicher Bedenken seitens der Vergabestelle wurde diese Vorgehensweise nicht mitgetragen, so dass diese Leistungen nun im Rahmen eines europaweiten Vergabeverfahrens ausgeschrieben werden.



Die Dauer solcher Verfahren betragen in der Regel 3 Monate. Mit der Vergabe der Leistungen ist daher Mitte Juli 2023 zu rechnen, so dass erst dann die externen Architekten und Ingenieure mit der Planung beginnen können.

Die Fertigstellung des Projektes soll, wie mit der Kreispolizeibehörde (KPB) Mettmann vertraglich vereinbart, bis zum 01.12.2024 erfolgen. Nach aktueller Terminplanung wird sich die Übergabe voraussichtlich auf Ende 2026 verschieben.

Mit den Abbrucharbeiten des Hinterhauses wurde planmäßig Anfang März begonnen.

**Kosten:**

Kostenrahmen 3,5 Mio. EUR

Im Haushalt eingestellt/geplant 5,527 Mio. EUR

273.000 EUR für GGS Gruiten berücksichtigt

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

Baubeginn geplant März 2025

Übergabetermin geplant Dezember 2026

**3)**

**Übergangswohnheim Dellerstraße - Grundsanierung**

Die Maßnahme ist fertiggestellt. Das Übergangswohnheim wird seit Januar sukzessiv von Amt 50-2 belegt. Die Schlussrechnungen der Ingenieurleistungen TGA und Bauphysik sowie Elektroinstallationen stehen noch aus

**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. 2,35 Mio. EUR

**4)**

**Gesamtschule Haan Walder Straße**

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



Der beauftragte Generalunternehmer führt die Planungsabstimmungen zur Bauausführung durch. Dafür finden fortlaufend im 14-tägigen Turnus Projekttermine mit der Stadtverwaltung unter Federführung des Gebäudemanagement statt.

Am 08.03.2023 fand die Grundsteinlegung statt. Zurzeit werden die Rohbauarbeiten für das Untergeschoss und im Folgenden das Erdgeschoss ausgeführt. Darüber hinaus werden vorbereitende Leistungen für Teilbereiche der Außenanlagen vorgenommen, die im Baufortschritt schwerzugänglich sind.

**Kosten:**

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

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

Eine konkrete Ausarbeitung der vom GU angekündigten Preisanpassung auf Grund des Ukrainekrieges und der Energiekrise liegt der Stadt noch nicht vor.

**Termine:**

Die Planung des Generalunternehmers sieht gem. 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.

Baubeginn: Oktober 2022

Aktuelle Baufertigstellung: Schulbeginn Schuljahr 2024/2025

**Interimsbau in Containerbauweise:**

Bis zur Fertigstellung der Baumaßnahme wird zu Beginn des Schuljahres 2023/2024 ein Interim gestellt. 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.

Der Bauantrag ist gestellt, die Baugenehmigung liegt noch nicht vor. Die Bauaufsicht hat auf Rückfragen eine Genehmigung bis Ende April 2023 in Aussicht gestellt. Das öffentliche Ausschreibungsverfahren zur Anmietung der Containeranlage wurde durchgeführt.

**Kosten:**

Kosten gem. Bericht SPUBA 09.2022: 260.000 EUR

Kosten aktuell: rd. 260.000 EUR



**Termine:**

Baubeginn geplant:

Juni 2023

Aktuelle Baufertigstellung:

Schulbeginn Schuljahr 2023/2024

**5)**

**Don-Bosco-Schule**

**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 soll 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 und das Gesamtbudget durch den Rat der Stadt Haan anzupassen. Die Auftragserweiterung für die Änderung der Ausschreibungsunterlagen wird im Anschluss an die Budgetanpassung durch den Rat der Stadt Haan erfolgen. Im Anschluss an die Änderung der Ausschreibungsunterlagen soll das Verfahren erneut gestartet werden und voraussichtlich Ende 2023 abgeschlossen sein. Die Beauftragung der Generalunternehmerleistungen erfolgt Ende 2023/Anfang 2024. Voraussetzung für diese Terminalschiene ist, dass das Kostenbudget mit dieser Ausschreibung eingehalten wird.

**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. Die Nutzung des Interimsbaus soll bis zur Fertigstellung der Baumaßnahme zum Beginn des Schuljahres 2026/2027 erfolgen, die Kosten erhöhen sich damit auf 163.000 EUR.

**Kosten:**

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

Kostenansatz: 5,7 Mio. EUR

Kostenprognose: rd. 8,83 Mio. EUR

**Termine:**

Baufertigstellung bisher: 08.2024

Baufertigstellung neu: 08.2026

**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 (in der o.g. Kostenprognose enthalten):**

(o. Planungskosten) 200.000 EUR

**Termine:**

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.

**6)**

**Gemeinschafts-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.

**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 und genehmigt worden.

Ursprungskostenplanung: 10,6 Mio. EUR

Kostenprognose (bisher): 10,75 Mio. EUR



Zusätzliche Kosten Außenanlagen 0,1 Mio. EUR  
Kostenprognose (neu) 11,457 Mio. EUR  
(gem. genehmigten üpl-Antrag)

**Termine:**

Die Außenanlagen sollen im 3. Quartal 2023 baulich abgeschlossen werden. Die Fertigstellung bezieht jedoch auch Anwuchszeiträume mit ein, weshalb hier die Fertigstellung im Laufe des Jahres 2024 zu kalkulieren ist.'

Ursprungsterminplanung: 19.09.2022  
Terminfortschreibung Hochbau: 04/2023  
Fertigstellung inkl. Außenanlagen 10/2023

**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.

**Termine:**

Baufertigstellung 2. BA: 30.08.2021  
Vollständige Inbetriebnahme: 01.09.2021

Die Maßnahme ist abgeschlossen, eine Berichterstattung erfolgt zukünftig hierzu nicht mehr.

**7a)**

**Gymnasium Adlerstraße - 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
<b>Gesamtsumme</b>	<b>480.000,00 EUR</b>

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, das Angebot ist beauftragt worden.

Zwischenzeitlich ist das externe Landschaftsplanungsbüro beauftragt worden, folgende Termine sind vereinbart:

Baubeginn:	Aug. 2023
Fertigstellung:	Dez. 2023

**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 musste aus organisatorischen Gründen in die Sommerferien 2023 geschoben werden. In den Außenanlagen, entlang der Zaunbereiche wurden Holundersträucher als Sichtschutz ergänzt. Weitere Maßnahmen sind nicht geplant.

**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 03.2023: 741.000 EUR

**Termine:**

Inbetriebnahme Gebäude: 08.08.2022  
Fertigstellung Restarb. (Fassade): 3. Quartal 2023  
Fertigstellung Außenanlagen: 4. Quartal 2022

**8a)**

**Grundschule Unterhaan - hier: Neubau Steinkulle**

*Das Raumkonzept der Bauaufgabe ist festgelegt. Bedingt durch die personellen Engpässe, Veränderungen und Auslastung der Arbeitskapazität im Gebäudemanagement hat sich die Bearbeitung verzögert.*

**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
<b>begleitende Maßnahmen</b>	
Ansatz:	150.000 EUR
Kostenprognose Stand 12/2022:	550.000 EUR
<b>Gesamtkosten</b>	<b>1.025.000 EUR</b>

**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.

**Kosten:**

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

**Termine:**

Bedingt durch die personellen Engpässe, Veränderungen und Auslastung der Arbeitskapazität im Gebäudemanagement verzögert sich die Bearbeitung.

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

**Kosten:**

Kostenrahmen: 5,66 Mio. EUR

Eine Aktualisierung des Projektbudgets wird im Rahmen des Umsetzungsbeschluss vorgelegt.

**Termine:**

Das Raumkonzept der Bauaufgabe ist festgelegt. Bedingt durch die personellen Engpässe, Veränderungen und Auslastung der Arbeitskapazität im Gebäudemanagement hat sich die Bearbeitung verzögert.

**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.

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

**Termine:**

Bedingt durch die personellen Engpässe, Veränderungen und Auslastung der Arbeitskapazität im Gebäudemanagement verzögert sich die Bearbeitung.

**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) sollten neben organisatorischen Maßnahmen mobile Luftreinigungsgeräte aufgestellt werden.

Für die o.g. Schulstandorte bzw. Räume wurden 4 mobile Luftreinigungsgeräte angeschafft und im 1. Quartal 2023 in Betrieb genommen und an die Schulhausmeister übergeben. Die Kosten für die Anschaffung belaufen sich auf rd. 11.500 EUR.

Die Maßnahme ist abgeschlossen, eine Berichterstattung erfolgt zukünftig hierzu nicht mehr.

**14)**

#### **RLT-Anlagen**

Der Rat der Stadt Haan hat in seiner Sitzung am 28.02.2023 beschlossen (Vorlage: 65/048/2023) den Ratsbeschluss vom 14.01.2021 in Punkt 1 aufzuheben. Die Berichterstattung zu diesem Punkt entfällt zukünftig.

**15)**

#### **Grundschule 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.

Zwischenzeitlich haben Gespräche mit den Stadtwerken Haan stattgefunden. Dabei konnten die statischen Anforderungen geklärt werden. Die Stadtwerke Haan



möchten den mit der Photovoltaikanlage erzeugten Strom in das Schulgebäude einspeisen und damit an die Stadt Haan verkaufen. Dies wird aus vertrags- aber auch vergaberechtlichen Gründen abgelehnt. Die Stadtwerke Haan wurden aufgefordert mit dem Gebäudemanagement den Vertragsentwurf zur Anmietung des Daches abzustimmen. Auf dieser Grundlage werden dann die weiteren Prüfungen erfolgen.

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.

Die Beauftragung des Sachverständigen hat bisher nicht stattgefunden, die Beantwortung der o.g. Fragestellung des Rates der Stadt Haan ist daher noch nicht erfolgt. Die ursprünglich in den Sommerferien 2022 geplante Herrichtung des Daches mit anschließender Übergabe an die Stadtwerke Haan konnte daher nicht durchgeführt werden.

Sobald das Ergebnis der Vertragsabstimmung mit den Stadtwerken Haan sowie die Kosten der Herrichtung des Daches 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 der 4 Wasserspender (Grundschule Mittelhaan, Grundschule Unterhaan, Don-Bosco-Schule, Grundschule Bollenberg) ist abgeschlossen. Die Spender für die sich noch in Bau befindlichen Schulstandorte GGS Gruitzen und Erweiterungsbau GS Walder Straße werden nach Beendigung der Bauphase angebracht. Nach Rücksprache mit Amt 40 und einer Abwägung zwecks Notwendigkeit wird der noch verbleibende Wasserspender an der Dependance Bach



Straße der GGS Unterhaan montiert. Die Montage soll im April 2023 abgeschlossen werden.

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 Aufstellung der Fahrradreparaturstationen ist an den Standorten Städtisches Gymnasium und Schulzentrum Walder Straße erfolgt.

#### **Kosten:**

Im Haushalt 2022 wurden Mittel in Höhe von 20.000 EUR für die Anschaffung von Fahrradreparaturstationen eingestellt. Die Maßnahmen sind in der Abrechnung, die geplanten Mittel sind ausreichend.

#### **Termine:**

Die Montage der Fahrradreparaturstationen ist im 1. Quartal 2023 erfolgt.

Die Maßnahme ist abgeschlossen, eine Berichterstattung erfolgt zukünftig hierzu nicht mehr.

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. Eine Abstimmung mit dem Jugendparlament ist in dessen Sitzung am 27.03.2023 angestoßen worden. In der ersten Welle sollen demnach zwei Flächen ausgewählt werden, die im Anschluss durch das Gebäudemanagement freigegeben werden. Welche Flächen genau gewünscht sind, wird das Jugendparlament noch auswählen. Eine Abstimmung mit dem Gebäudemanagement erfolgt anschließend auf bilateraler Ebene.



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. Sowohl dem Gebäudemanagement als auch dem Jugendparlament liegen Angebote für eine entsprechende Dienstleistung vor. Welche Planung in die Umsetzung übergeben wird, entscheidet final das Jugendparlament. Die Abstimmung ist hier noch nicht erfolgt und wird ebenfalls, sobald sie abgeschlossen ist auf bilateralem Wege kommuniziert und umgesetzt.

19)

**Gesamtschule Haan Walder Straße**

**hier: Umbaumaßnahmen 2023 zur Aufnahme des Gesamtschulbetriebs**

In seiner Sitzung am 20.09.2016 hat der Rat der Stadt Haan (Vorlage 51/124/2016, Punkt 3) über die Gründung einer Gesamtschule bei gleichzeitiger Auflösung von Haupt- und Realschule am o.g. Standort entschieden. Im Jahr 2023 sollen daher Umbaumaßnahmen am Standort zur Aufnahme Gesamtschulbetriebs erfolgen. Im Einzelnen sind dies Umbauten im 2. UG (Einrichtung Selbstlernzentrum Oberstufe, Umbau WC Anlage, Umbau Musik- und Kunsträume, Ausbau Archivräume), Ertüchtigung des Serverraums (R 02.21) und Umbauten im OG (Umbau von Fach- zu Klassenräumen sowie Unterrichts- zu Büroräumen, Einrichtung Selbstlernzentrum Mittelstufe). Im Haushalt 2023 sind hierfür 375.100 EUR eingestellt.

Das GM hat in Zusammenarbeit mit dem Amt 40 im Februar 2023 mit der Planung und Organisation des Projektes begonnen. Der Umfang der Maßnahmen muss noch konkretisiert werden.

**Kosten:**

Kostenrahmen 375.100,00 EUR

**Termine:**

Der genaue Terminplan wird aktuell erarbeitet. Fertigstellung der o.g. Baumaßnahmen wird voraussichtlich zum Schuljahresbeginn 2024/2025 erfolgen.