



Dezernat II/III / Amt 65  
31.07.2023

**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.

Als Ergebnis wurde herausgearbeitet, dass 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 Tlearbeits- 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 Orderebenen).

### **Stand der Umsetzung der Planungsvorgaben:**

In einem ersten Planungsschritt mit dem Architekturbüro 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 der Layoutplanung 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 herzustellenden, 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 hatten so alle die Möglichkeit noch einmal Bedenken und Anregungen in den Planungsprozess einfließen zu lassen.

Hieraus ergaben sich noch strukturelle Anpassungswünsche von einzelnen Ämtern, die alle umgesetzt werden konnten.

Zum 05.05.2023 hat das Gebäudemanagement dem Verwaltungsvorstand den daraus resultierenden Stand der Layoutplanung zusammen mit den angepassten Listen der Arbeitsplätze pro Amt und Raumprogramm / Raumbuch als neue Planungsgrundlage für das Architekturbüro übergeben.

Diese fertigen daraus die Vorentwurfsplanung der Leistungsphase 2 der HOAI, die in separater Vorlage dem Rat und den vorlaufenden Ausschüssen zur Freigabe der weiteren Planung vorgestellt wird.

### **Zwischenpräsentation**

Am 05.06.2023 wurde den Ratsfraktionen, den fraktionslosen Ratsmitglieder, dem Seniorenbeirat, den Behindertenbeauftragten, dem Jugendparlament, Personalrat, Gleichstellungsbeauftragter die Gelegenheit gegeben sich im Zuge einer Präsentation von stm° Architekten persönlich im Sitzungssaal über den Planungsstand zu informieren.

### **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. Nach vorläufigen Stellplatzberechnungen sind 204 Stellplätze nachzuweisen; abzüglich 15 oberirdisch geplanter Stellplätze für Handwerker, Lieferanten und KFZ, die nicht in die Tiefgarage passen oder dort nicht sinnvoll verortet sind sollen 189 Stellplätze in den vorhandenen und nicht ausgelasteten Tiefgaragen der Stadtwerke Haan an der Schillerstraße und an der Diekerstraße durch Baulasten gesichert werden. Derzeit ist eine Aufteilung von 100 Stellplätzen in der Schillerstraße und 89 Stellplätzen in der Diekerstraße geplant. Die Verhandlungen mit den Stadtwerken Haan zur vertraglichen Fixierung der dauerhaften Nutzung der erforderlichen Stellplätze für das Rathaus laufen. Die grundsätzliche Bereitschaft der Stadtwerke Haan wurde signalisiert. Das Architekturbüro stimmt aktuell mit der Bauaufsicht die baurechtliche Umsetzbarkeit ab. Die erforderliche Fahrradstellplätze werden oberirdisch geplant.

### **Erschließung und Grundstück**

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 und erschließt den verbleibenden, rückwärtigen Teil des Grundstückes Kaiserstraße 19. Abhängig von der Zustimmung des Rates der Stadt Haan über den Rathausneubau, soll der bisher in das Baufeld hineinragende, nördliche Teil des Grundstückes Kaiserstraße 19 erworben werden.

### **Öffentliches Rathaus WC**

Das ständig zugängliche, öffentliche Rathaus WC wurde bisher wegen der stadträumlichen Zuordnung und guten Auffindbarkeit, in der Passage neben dem Haupteingang des Rathauses zum Neuen Markt orientiert geplant. Die Ausführung soll als Ein-Personen-Zelle unter Berücksichtigung der Funktionalität auch für Menschen mit Behinderung erfolgen. Auf Grund von Anregungen des Seniorenbeirates in der Zwischenpräsentationen am 05.06.2023, mehrere WC-Einheiten anzubieten, prüft der Architekt alternative, wirtschaftliche Lösungen.

### **Ausblick**

Dem Rat der Stadt Haan wird in separater Vorlage das Ergebnis der Vorplanung (LPH 2 HOAI) mit Flächenberechnung und Kostenschätzung vorgestellt. Die Einbindung des Gestaltungsbeirates der Stadt Haan soll zuvor erfolgen.

### **Kosten:**

Für das Projekt wurde vom Rat der Stadt Haan in der Sitzung am 11.05.2021 ein Kostenbudget in Höhe von 42,8 Mio. EUR inkl. Baunebenkosten freigegeben. Angesichts der aktuellen Marktlage muss mit der Vorplanung bzw. Kostenschätzung das 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.

Die Vergabe der Architekten- und Fachingenieurleistungen der Technischen Gebäudeausstattung und Tragwerksplanung ist im Rahmen eines EU-weiten Vergabeverfahrens entsprechend den Regelungen der VgV erfolgt. Für die ausgeschriebenen Planungsleistungen sind folgende Angebote eingegangen:

Objektplanung: 4 Angebote

Technischen Gebäudeausstattung: 1 Angebot

Tragwerksplanung: 6 Angebote

Der Zuschlag wurde nach Ablauf der Informationsfrist in 30. KW erteilt. Ein Kick-Off-Meeting wird kurzfristig anberaumt.

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. Der Abbruch des Hinterhauses ist zwischenzeitlich erfolgt. Mit den Abbrucharbeiten des Vorderhauses wurde 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)**

#### **Übergangwohnheim Dellerstraße – Grundsanierung**

Die Maßnahme ist fertiggestellt. Das Übergangwohnheim wird seit Januar 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 hat die Rohbauarbeiten für den gesamten Erweiterungsbau ausgeführt. nach der erfolgten Anzeige der Rohbaufertigstellung bei der Bauaufsicht fand Mitte Juni die Begehung durch die Bauaufsicht statt. Zurzeit erfolgen Dachdeckerarbeiten, die Fenstermontage sowie Vorbereitungen für die Fassadenarbeiten.

Im Rahmen der fortgeführten Planungsabstimmungen wurde abweichend von den ursprünglichen Vertragsgrundlagen - nämlich der Aufschaltung des Erweiterungsbaus auf die vorhandene städtische Trafostation - der Ausbau der Anschlusskapazitäten für den Stromanschluss als Anforderung und Bauherrenaufgabe ermittelt. Die weiteren Abstimmungen kamen zu dem Ergebnis, dass für den Erweiterungsbau die Errichtung einer neuen Trafostation die wirtschaftlichste Variante darstellt. Hierfür hat die Stadt ein öffentliches Vergabeverfahren durchgeführt und den Zuschlag erteilen können.

**Qualitäten:**

Dem Generalunternehmer obliegt weiterhin in der Planung und der Bauausführung die Verantwortung für die Umsetzung der vertraglich geschuldeten Ausführungsqualitäten für den Erweiterungsbau auf Grundlage der funktionalen Leistungsbeschreibung und deren Anlagen. Zur Kontrolle dieser Ausführungen wurde ein externes Ingenieurbüro mit dem projektbegleitenden Bauqualitätsmanagement beauftragt.

**Kosten:**

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

Kosten aktuell: 16,25 Mio. EUR (gem. Haushaltsplanung 2024 eingestellt)

Eine konkrete Anmeldung des Generalunternehmens hinsichtlich einer angekündigten Preisanpassung liegt der Stadt Haan zurzeit nicht vor.

**Termine:**



Die Planung des Generalunternehmers sieht weiterhin 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:**

Der Interimsbau mit 6 Klassencontainer für die Kompensation der fehlenden Räume wurden aufgestellt. Zurzeit werden die finalen Arbeiten zur Fertigstellung der Containeranlage und der Inbetriebnahme ausgeführt. Die Baugenehmigung liegt dem Gebäudemanagement zwischenzeitlich vor.

**Kosten:**

Kosten: 260.000 EUR

**Termine:**

Baubeginn: Juni 2023  
Baufertigstellung: August 2023

**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 beigefügt 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. Der Rat hat mittlerweile der Anpassung des Gesamtbudgets zugestimmt. Nach Beratung mit den Projektbegleitenden Juristen wird die Projektsteuerung durch das Büro Assmann fortgesetzt. 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 Gruitzen, Prälat-Marschall-Straße 65 - Neubau**

Das Projekt Gemeinschaftsgrundschule Gruitzen ist im Juni 2023 im 2.BA ebenfalls bezogen worden. Aktuell werden die baulichen Mängel abgearbeitet. 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)	
Risikokosten aus zurückgestelltem	
Nachtrag des GU	0,8 Mio. EUR

### **Termine:**

Die Außenanlagen sollen im 4. Quartal 2023 baulich abgeschlossen werden. Aufgrund der Lieferengpässe der Spielgeräte erfolgt die Fertigstellung im 4.Quartal 2023. 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:	06/2023
Fertigstellung inkl. Außenanlagen	12/2023

### **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>

Die Kostenberechnung des planenden Landschaftsarchitekten beläuft sich auf 503.749,61 Euro. Die Mehrkosten begründen sich aus der Notwendigkeit von erweiterten Bodenuntersuchungen, der daraus resultierenden Vergrößerungen der Hochbeete und der zeitlichen Erweiterung von Pflegemaßnahmen.

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. Zur Ergänzung der Summe werden Mittel aus dem geplanten 2. Bauabschnitt herangezogen.

**Weiteres Vorgehen:**

Für die geplanten Landschaftsbauarbeiten wurde eine regelgerechte Ausführungsplanung erstellt, auf deren Basis dann ein Vergabeverfahren zur Beauftragung der Arbeiten durchgeführt wird. Die Ausschreibung wurde am 20.07.2023 auf den Markt gegeben. Ziel ist es, die Landschaftsbauarbeiten komplett mit der Pflanzung der bereits erworbenen Bäume in der 52. KW 2023 abzuschließen.

**Termine:**

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. Die Montage ist im Juli 2023 abgeschlossen worden. 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. 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. Der vereinbarte Fertigstellungstermin konnte einhalten werden. Aufgrund des erhöhten Absturzrisikos bei der Fassadenmontage wurde eine Gerüststellung in Höhe von 2.142,00 EUR brutto zusätzlich nötig.

Kostenansatz: 657.000 EUR  
Kostenfortschreibung Stand 07.2023: 778.780 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 musste von Amt für Schule und Sport auf Grund der aktuellen Schulentwicklungszahlen aktualisiert werden. Dieser Stand des Raumkonzeptes liegt dem Gebäudemanagement nun vor. Auf dieser Grundlage kann vom Gebäudemanagement im nächsten Schritt Annahmen zu Bruttogeschossfläche, Kosten und Termine sowie ein Vergabekonzept erarbeitet werden.

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. Zwischenzeitlich wurde die Streugutlagerhalle (Salzhalle) komplett fertiggestellt. Alle Restarbeiten die noch nach dem 15.12.2022 notwendig waren sind abgeschlossen. Das Gebäude wurde dem Betriebshof zur uneingeschränkten Nutzung übergeben. Entsprechend ist dann auch die



Schlussabrechnung erfolgen. Die abgerechneten Gesamtkosten des Neubaus belaufen sich auf 1.004.442,75 EUR. Zurzeit liegen die gesamten Unterlagen dem RPA zum Abschlussbericht vor.

**Kosten:**

Baukosten Gebäude	450.000 EUR
Beschleunigungsmaßnahme	25.000 EUR

**begleitende Maßnahmen**

Ansatz:	150.000 EUR
Kostenprognose Stand 12/2022:	550.000 EUR
<b>Gesamtkosten (Schätzung)</b>	<b>1.025.000 EUR</b>
<b>Gesamtkosten (Abrechnung)</b>	<b>1.004.442,75 EUR</b>

**Termine:**

Baubeginn:	06.2022
Fertigstellung:	15.12.2022

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

**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 der Stadt Haan 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. Aus der Genehmigung zur Nutzungsänderung des Bürogebäudes Rockwell in eine Flüchtlingsunterkunft im Jahre 2016, resultiert die Auflage zur Vorhaltung von 36 Stellplätzen auf dem Baugrundstück. Die amtsinterne Prüfung und Neuberechnung auf Grundlage der Stellplatzsatzung der Stadt Haan vom 14.12.2021, hat ergeben, dass die Stellplatzanzahl reduziert werden kann. Die notwendigen Stellplätze können auf dem Grundstück der Wohnunterkunft Rockwell nachgewiesen werden. Ein Antrag zur Reduzierung und Löschung der Baulasteintragung wurde zwischenzeitlich bei der unteren Bauaufsichtsbehörde beantragt.

Die Ausschreibung externer Beraterleistungen zur Unterstützung bei der Durchführung der Vergabe sowie der Bauqualitätsüberwachung ruht bis zum Vorliegen der Genehmigung.

#### **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.

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 GmbH zu verpachten, die die Anlage im Folgenden in eigener Verantwortung installiert und betreibt.

Der Ratsbeschluss ist aus vergaberechtlicher Sicht in der Form nicht umsetzbar. Der Betrieb der PV-Anlage und die Investition durch die Stadtwerke Haan GmbH bei gleichzeitiger Lieferung des von der PV-Anlage erzeugten Stroms, an das Schulgebäude bzw. die Stadt Haan wäre vergaberechtlich betrachtet ausschreibungspflichtig. Da die Stadt Haan nicht alleiniger Gesellschafter der Stadtwerke Haan GmbH ist, wäre auch ein vergaberechtsfreies Inhouse-Geschäft der Stromlieferung durch die Stadtwerke Haan GmbH nicht zulässig.

Ein vergaberechtsfreies Inhouse-Geschäft liegt vor, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

1. Der öffentliche Auftraggeber muss über die juristische Person eine ähnliche Kontrolle wie über seine eigenen Dienststellen ausüben (**Kontrollkriterium**).
2. Mehr als 80 % der Tätigkeiten der juristischen Person müssen der Ausführung von Aufgaben dienen, mit denen sie von dem öffentlichen Auftraggeber oder von einer anderen juristischen Person, die von diesem kontrolliert wird, betraut wurde (§ 108 Abs. 1 Nr. 2 GWB). Das zu beauftragende Unternehmen muss seine Tätigkeit also zu mehr als 80 % für den öffentlichen Auftraggeber verrichten, der seine Anteile inne hat (**Wesentlichkeitskriterium**).
3. An der juristischen Person darf keine direkte private Kapitalbeteiligung bestehen, mit Ausnahme nicht beherrschender Formen der privaten Kapitalbeteiligung und Formen der privaten Kapitalbeteiligung ohne Sperrminorität, die durch gesetzliche Bestimmungen vorgeschrieben sind und die keinen maßgeblichen Einfluss auf die kontrollierte juristische Person vermitteln (§ 108 Abs. 1 Nr. 3 GWB). Es darf also grundsätzlich kein Privater am Kapital des zu beauftragenden Unternehmens beteiligt sein.





Die reine Verpachtung des Daches an die Stadtwerke Haan GmbH ist nach Prüfung durch die Vergabestelle der Stadt Haan vergaberechtsfrei. Es wäre demnach möglich das Dach der Grundschule Mittelhaan an die Stadtwerke Haan GmbH zu verpachten. Die Vermarktung des mit der PV-Anlage erzeugten Stroms liegt dann im Verantwortungsbereich der Stadtwerke Haan GmbH.

Zwischenzeitlich haben Gespräche mit der Stadtwerke Haan GmbH hierzu stattgefunden. Eine Entscheidung über die Pachtung des Daches durch die Stadtwerke Haan GmbH ist vom positiven Ergebnis einer erneuten Wirtschaftlichkeitsuntersuchung abhängig.

Sobald das Ergebnis der erneuten Vertragsabstimmung mit der Stadtwerke Haan GmbH 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 Dependence Bach Straße der GGS Unterhaan montiert. Die Montage der Wasserspender ist erfolgt, die Restarbeiten in der Gemeinschaftsgrundschule Gruitzen erfolgen mit der Mängelbeseitigungsarbeiten des Generalunternehmers.

## **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 aktuell das Jugendparlament in Zusammenarbeit mit Herrn Peter Burek aus dem Hause der Stadt Haan. Die Abstimmung ist hier noch nicht final erfolgt und wird ebenfalls, sobald sie abgeschlossen ist, 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 einzelnen Maßnahmen sind mittlerweile konkretisiert und abgestimmt worden. Es laufen zurzeit die Vorbereitungen der verschiedenen Arbeitspakete zur Umsetzung der genannten Baumaßnahmen.

**Kosten:**

Kostenrahmen: 375.100,00 EUR

**Termine:**

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

**20)**

**Potenzialanalyse zur Energieoptimierung der Gebäude**

Integriertes Klimaschutzkonzept der Gartenstadt Haan, 25.10.2022

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

**21)**

**PV-Offensive - Ausstattung aller städtischen Dächer mit PV-Anlagen**

Integriertes Klimaschutzkonzept der Gartenstadt Haan, 25.10.2022

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

**22)**

**Entwicklung von klimarelevanten Standards für städtische Bauprojekte**

Integriertes Klimaschutzkonzept der Gartenstadt Haan, 25.10.2022

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