



Dezernat II/III / Amt 65  
31.10.2023

**Amt für Gebäudemanagement  
Sachstandsbericht der Projekte**

**1)  
Rathaus Neuer Markt – Neubau**

Der Rat der Stadt Haan hat in seiner Sitzung am 11.05.2021 den Neubau eines Rathauses beschlossen. Für die bauliche Umsetzung wurde ein Kostenrahmen in Höhe von 42,8 Mio. EUR freigegeben (s. Vorlage 65/004/2021). In seiner Sitzung am 29.10.2019 hat der Rat der Stadt Haan die bei der weiteren Planung zu beachtenden Nachhaltigkeitsstrategien freigegeben (s. Vorlage 65/066/2019). Bereits am 30.10.2018 hat der Rat der Stadt Haan entschieden, den Standort Windhövel für die weitere Planung zu Grunde zu legen. (s. Vorlage 61/243/2018).

Die Vorplanung (Leistungsphase 2 nach HOAI) für den Rathaus Neubau mit Kostenschätzung wurde dem Ratsgremien der Stadt Haan bzw. den SPUBA (Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Bau) in einer Sondersitzung am 21.09.2023 vorgestellt (s. Vorlage 65/55/2023).

Nach der Kostenschätzung beträgt das Gesamtinvestitionsvolumen für die Umsetzung der Baumaßnahme auf Grundlage der o.g. Beschlüsse des Rates der Stadt Haan (ohne Grundstückskosten, Maßnahmen Windhövelplatz und Einmündung Kaiserstraße, Umzüge, Möblierung, IT-Ausstattung und TK-Endgeräte) 68,82 Mio. EUR. Grundlage hierfür ist auch der in der Vorlage zu entnehmende Terminplan, der eine Inbetriebnahme des Rathausneubaus im März 2028 ausweist.

Der Rat der Stadt Haan hat in seiner Sitzung am 24.10.2023 das Ergebnis der Kostenschätzung der o.g. Vorplanung zur Kenntnis genommen und hat die Verwaltung beauftragt einen Wirtschaftlichkeitsvergleich zwischen den von der Verwaltung vorgeschlagenen zwei Neubauvarianten (Variante-1: drei Baukörper plus Sanierung historisches Rathaus; Variante 2: zwei Baukörper plus Sanierung historisches Rathaus) mit der Variante 0 (Sanierung aller Verwaltungsstandorte plus Mietkosten) unter Berücksichtigung der Nachhaltigkeitsbeschlüsse des Rates vorzunehmen.



Zudem hat der Rat der Stadt Haan beauftragt die Vorplanung dahingehend zu ändern, dass auf alle Fraktionsbesprechungsräume und Fraktionsbüros im Rathausneubau verzichtet wird mit dem Ziel an Stelle dieser Räume die Mitarbeitenden des Amtes für Gebäudemanagement unterzubringen.

Die Beauftragung des Wirtschaftlichkeitsvergleiches wird vorbereitet. Es ist geplant, dass Anfang November die Beauftragung erfolgt.

Die Verwaltung wird nach Fertigstellung des Wirtschaftlichkeitsvergleiches die Ratsgremien der Stadt Haan über das Ergebnis und die Optionen zum weiteren Vorgehen informieren.

## 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 Planungsphase für den Neubau hat im 2. Quartal 2022 begonnen. 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.

Nach erfolgter Grundlagenermittlung wurde ein Vorentwurf (Leistungsphase 2 nach HOAI) erarbeitet und der KPB zur weiteren internen Abstimmung vorgestellt. Gegenüber dem vertraglich vereinbarten Raumprogramm ergibt sich daraus ein Flächenmehrbedarf von ca. 37 m<sup>2</sup> für die Einrichtung eines Alltagsreflexionsraumes. Dieser wurde planungsseitig berücksichtigt. Weitere Abstimmungen mit zu beteiligenden Ämtern (Planungsamt, Denkmalpflege usw.) sind erfolgt. Die Vorplanung wird in KW 48 abgeschlossen. Das Ergebnis der Vorplanung wird dem am 06.11.2023 tagenden Gestaltungsbeirat vorgestellt.

### **Abbruch Kaiserstraße 21**

Mit den Abbrucharbeiten des Gebäudes wurde planmäßig Anfang März begonnen. Der Abbruch des Hinterhauses ist erfolgt. Das Vorderhaus ist zu 2/3 abgebrochen. Für die Haaner Kirmes wurden die Arbeiten unterbrochen und in KW 40 wieder aufgenommen. Die Rückverankerung der Giebelwand zum Nachbarn Kaiserstraße 23 steht noch aus, erst dann kann der Restabbruch erfolgen.



### **Bisheriges Planungskonzept Polizeistation**

Die Vorplanung der Polizeiwache sieht keinen Keller vor. Auf Vorschlag des Tragwerksplaners soll die Gründung des Neubaus mit einer Bodenplatte auf im Bestandskeller eingebrachten Betonpolstern erfolgen. Zur barrierefreien Erschließung des Neubaus der Polizeistation von der Kaiserstraße aus, soll der vorhandene Keller bis ca. 50-100 cm unter UK Bodenplatte abgebrochen werden. Der Restkeller wird verfüllt. Es ist davon auszugehen, dass bei den Rückbauarbeiten des Kellers der unmittelbar angrenzende Gehweg in Mitleidenschaft gezogen wird. Um ein Abrutschen des Gehweges in die tieferliegende Baugrube bis zum Beginn der Bauarbeiten für den Neubau zu verhindern, ist dieser zu sichern und bzw. teilweise wiederherzustellen. Zur Vermeidung von Kosten für Sicherung und Wiederherstellung erfolgt nach aktuellem Planungsstand der Abbruch des Bestandsgebäudes zunächst nur bis zur Oberkante des Erdgeschosses (ca. 60 cm oberhalb des Gehwegs), so dass der Gehweg weiterhin intakt bleibt. Die entstandene Baulücke wird mit einem massiven Bretterzaun geschlossen.

### **Kosten:**

Aktuell liegt eine Kostenschätzung des externen Planungsbüros vor. Die Kostenschätzung (Abschluss der LPH 2) wird derzeit geprüft und im Anschluss das Ergebnis der Prüfung in den nächsten Bericht aufgenommen.

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 – Grundsanie rung**

Die Maßnahme ist fertiggestellt. Das Übergangwohnheim wird seit Januar von Amt 50-2 belegt. Sämtliche Schlussrechnungen mit einer Ausnahme (Bauphysik) liegen vor. Diese Rechnung wurde bereits mehrfach ergebnislos angemahnt.

### **Kosten:**

Die Kostenprognose von 2,6 Mio. EUR wird unterschritten.



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

Kostenfeststellung  
(unter Einbeziehung der Kosten die für die ausstehende Schlussrechnung)

**2.324.224 EUR**

4)

**Gesamtschule Haan Walder Straße**

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

Der beauftragte Generalunternehmer hat die wetterfeste Gebäudehülle für den gesamten Erweiterungsbau ausgeführt. Die Arbeiten für die Unterkonstruktion der Fassadenbekleidung sowie der Einbau der Wärmedämmung werden zurzeit ausgeführt. Die Stahlkonstruktion für die Einhausung der Technikzentrale auf der Dachfläche wird momentan errichtet. Anfang September fand die Feierlichkeit des Richtfestes mit zahlreichen Gästen statt. Der Generalunternehmer führt fortlaufend die Vergaben für die Nachunterleistungen durch.

**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)

Zwischenzeitlich liegt der Stadt Haan eine Nachtragsforderung des Generalunternehmens zur Preisanpassung für Rohstoffe in Höhe von rund 160.000 € brutto vor, die jedoch von Seiten der Stadtverwaltung nicht anerkannt und abgewiesen wurde.

**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 ist mit Beginn des Schuljahres 2023/2024 ein Interim gestellt.



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

**Interimsbau in Containerbauweise:**

Die Fertigstellung und Inbetriebnahme des Interimsbau mit 6 Klassencontainer für die Kompensation der fehlenden Räume ist wie geplant erfolgt. Der Interimsbau ist durch die Schule seit Beginn des laufenden Schuljahres 2023/2024 in Nutzung.

**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 beigelegt werden.

Für die Änderung der Ausschreibungsunterlagen ist es erforderlich den bestehenden Projektsteuerungsauftrag der Firma Assmann anzupassen bzw. zu erweitern und das Gesamtbudget von 8,83 Mio. EUR durch den Rat der Stadt Haan anzupassen. Der



Rat hat mittlerweile der Anpassung des Gesamtbudgets zugestimmt. Nach Beratung mit den Projekt- begleitenden Juristen wird die Projektsteuerung durch das Büro Assmann fortgesetzt. Im Anschluss an die Änderung der Ausschreibungsunterlagen soll das Verfahren erneut gestartet werden und Ende 1. Quartal 2024 abgeschlossen sein. Die Beauftragung der Generalunternehmerleistungen erfolgt Mitte 2024. Voraussetzung für diese Terminalschiene ist, dass der Kostenansatz mit dem Ausschreibungsergebnis 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:**

In der Ratssitzung am 20.06.2023 wurde die Anpassung des Kostenansatzes auf 8.831.082 EUR beschlossen.

Kostenansatz: rd. 8,83 Mio. EUR

#### **Termine:**

Baufertigstellung: 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 – Fr. Elfen**

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 zeitlichen und finanziellen Umsetzung sind erfolgt.

Der nun vorliegende überarbeitete Entwurf der Außenanlagen nimmt die Themen Klima Resilienz 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 1. Quartal 2024. 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	03/2024

**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	50.000,00 EUR
<u>Mittelabfluss 2024</u>	<u>370.000,00 EUR</u>

**Gesamtsumme** **550.000,00 EUR**

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 wurde. Die Vergabe ist erfolgt; am 25.10.2023 findet ein Kick-off-Gespräch mit allen Beteiligten statt. Die Einbringung der ersten Pflanzen ist für Dezember 2023 vorgesehen, der Abschluss der kompletten Arbeiten für den März 2024.

#### Termine

Baubeginn:	Oktober 2023
Pflanzungen:	Dezember 2023 bis Februar 2024 (witterungsabhängig)
Fertigstellung Pflasterarbeiten:	März 2024

#### **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  
Die Maßnahme ist fertiggestellt.

**8a)**

**Grundschule Unterhaan - hier: Neubau Steinkulle**

Auf Grundlage des aktualisierten Raumkonzeptes hat das Gebäudemanagement Annahmen für Bruttogeschossfläche, Kosten und Termine sowie ein Vergabekonzept erarbeitet. Diese Annahmen sind dem Amt für Schule und Sport für die Erstellung der Verwaltungsvorlage für den SPUBA am 29.08.2023 übermittelt worden.

**Kosten:**

Kostenannahme: 19.200.000 EUR  
Zuzgl. Preisprognose  
für 5 Jahre bis 2028: 10.200.000 EUR

**Termine:**

Projektzeitraum vom Projektstart bis zur Inbetriebnahme: 5 Jahre

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



9)

**Salzhalle Betriebshof – Neubau**

Die Maßnahme ist abgeschlossen.

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 Düsselberger 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. Der Antrag auf Reduzierung und Löschung der Baulasteintragung wurde zwischenzeitlich



durch die untere Bauaufsichtsbehörde positiv beschieden. Die Baulastverpflichtung zur Vorhaltung der Stellplätze auf dem Grundstück des Feuerwehrhauses wurde gelöscht.

Auf Grund sich ändernder Rahmenbedingungen für die Feuerwehr sollen auf Grundlage der Bedarfsmeldung durch Amt 32-4 bei der Planung des Feuerwehrhauses Reserveflächen für die Unterbringung eines Rettungswagens mit Nebenräumen, sowie Flächen für eine Lagerhalle für den Katastrophenschutz berücksichtigt werden.

Diese Flächen sollen jedoch zunächst nur als Reservefläche in Form eines ggf. später zu verwirklichenden Anbaus an das Feuerwehrhaus vorgehalten werden, um im Falle der Realisierung Synergien, wie ein Heizungssystem, gemeinsame Hausanschlüsse etc. nutzen zu können.

Für die Ausschreibung und Durchführung (Qualitätssicherung) des TU (Totalunternehmer) Verfahrens, soll ein externer Dienstleister beauftragt werden. Das hierzu erforderliche Vergabeverfahren soll im 1. Quartals 2024 abgeschlossen werden, so dass dann auch eine Beauftragung des externen Dienstleisters erfolgen kann.

## 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 Gruiten 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 der Wasserspender ist erfolgt, die Restarbeiten in der Gemeinschaftsgrundschule Gruiten 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 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.

Die Ausschreibung und Vergabe (Beauftrag) der externen Architekten- und Fachingenieurleistung wird im 4. Quartal 2023 abgeschlossen sein. Sobald die Beauftragungen erfolgt sind, wird zuerst mit der Planung der WC-Anlage (bisher Damen-WC zukünftig Unisex-WC) im 2. Untergeschoss begonnen.





**Kosten:**

Kostenrahmen: 375.100,00 EUR

**Termine:**

Der genaue Terminplan wird aktuell in Zusammenarbeit mit der Schulleitung 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.