



Dezernat II/III / Amt 65
31.01.2024

Amt für Gebäudemanagement
Sachstandsbericht der Projekte

1. Rathaus

1.1 Neubau Rathaus

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 Rathausneubau mit Kostenschätzung wurde den Ratsgremien der Stadt Haan bzw. dem 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 aus 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 ohne dessen Nutzung durch die Verwaltung; Variante 2: zwei Baukörper plus Sanierung historisches Rathaus mit dessen Nutzung durch die Verwaltung) mit der Variante 0 (Sanierung aller Verwaltungsstandorte plus Mietkosten der angemieteten Standorte) unter Berücksichtigung der Nachhaltigkeitsbeschlüsse des Rates vorzunehmen.



Zudem hat der Rat der Stadt Haan die Verwaltung beauftragt, die Vorplanung dahingehend zu ändern, dass auf alle Fraktionsbesprechungsräume und Fraktionsbüros im Rathausneubau verzichtet wird, mit dem Ziel, an Stelle dieser Räume in den Gebäuden 1 + 2 die Mitarbeitenden des Amtes für Gebäudemanagement unterzubringen.

Die Beauftragung des Wirtschaftlichkeitsvergleiches ist erfolgt. Das Ergebnis wird Ende Februar 2024 vorliegen.

Aufgrund der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung wurde der Planungsprozess bis zu einer Entscheidung des Rates der Stadt Haan zum weiteren Vorgehen gestoppt. Dies führt zu einer Verschiebung des bisherigen Terminplans und der damit verbundenen Kostensteigerung im Rahmen des allgemeinen Teuerungsindex.

Die Verwaltung wird nach Fertigstellung des Wirtschaftlichkeitsvergleiches die Ratsgremien der Stadt Haan in gesonderter Vorlage über das Ergebnis der Untersuchung informieren, die Kosten und Terminentwicklung darlegen und einen Vorschlag zum weiteren Vorgehen vorbereiten.

1.6 Rückbau / Abriss Kaiserstraße 21

Mit den Abbrucharbeiten des Gebäudes wurde planmäßig Anfang März 2023 begonnen. Der Abbruch ist zu 2/3 erfolgt. Für die Haaner Kirmes wurden die Arbeiten unterbrochen und nach der Haaner Kirmes wieder aufgenommen. Nach Wiederaufnahme der Abbrucharbeiten wurde bei der wiederholten Begutachtung durch den vom Abbruchunternehmen beauftragten Tragwerksplaner festgestellt, dass eine Gefährdung der Standsicherheit von Haus 23 bei Abbruch des verbliebenen Restes von Haus Kaiserstraße 21 nicht ausgeschlossen werden kann.

Ursächlich hierfür ist die Errichtung des Hauses Kaiserstraße 23 ohne eigene Außenwand unter Mitnutzung der sich im Eigentum der Stadt Haan befindlichen Grenzwand. Die Eigentümer des Hauses 23 wurden nach juristischer Beratung aufgefordert, Sicherungsmaßnahmen an dem in ihrem Eigentum stehenden Gebäude vorzunehmen und die Standsicherheit des Hauses 23 sicherzustellen.

Bis zur rechtlichen und technischen Klärung dieses Sachverhaltes werden weitere Abbrucharbeiten zurückgestellt.

1.7 Neubau Polizeiwache Haan

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 eine Vorplanung (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 m² für die Einrichtung eines Alltagsreflexionsraumes. Dieser wurde planungsseitig berücksichtigt. Weitere Abstimmungen mit zu beteiligenden Ämtern (Planungsamt, Denkmalpflege usw.) sind erfolgt.

Das Ergebnis der Vorplanung wurde am 06.11.2023 im turnusgemäß tagenden Gestaltungsbeirat vorgestellt. Aufgrund der zu diesem Zeitpunkt nur geringen Planungstiefe des Entwurfs, empfiehlt der Gestaltungsbeirat, die vorgelegte Planung weiter zu vertiefen und den Entwurf erneut vorzustellen.

Beabsichtigt war, die Vorplanung in KW 48/2023 abzuschließen. Die schriftliche nutzerseitige Freigabe der Vorplanung (LPH 2) steht derzeit noch aus. Der Vorplanungsprozess ist derzeit noch offen.

Bisheriges Planungskonzept Neubau Polizeistation

Die bisher erarbeitete Vorplanung sieht eine Baulückenschließung zwischen den Gebäuden Kaiserstraße 23 und der denkmalgeschützten Apotheke Kaiserstraße 21 mit einem 2-geschossigen Baukörper mit ausgebautem Dachgeschoss und Satteldach vor. Das Gebäude ist nicht unterkellert. Die Nutzung des Gebäudes erfolgt ausschließlich durch die Polizei.

Um den räumlich-funktionalen Anforderungen der Polizei Rechnung zu tragen, ist auf der Gebäuderückseite entlang der Grundstücksgrenze ein 1-geschossiger Anbau mit Flachdach geplant. Die Erschließung der Polizeiwache für den Publikumsverkehr erfolgt barrierefrei von der Kaiserstraße. Im rückwärtigen Bereich des Grundstücks sind Stellplätze für Dienst-KFZ, Fahrräder usw. und eine Garage vorgesehen. Die Erschließung erfolgt über eine Durchfahrt von der Kaiserstraße aus. Das gesamte Grundstück wird mit einem 2 m hohen Sichtschutzzaun eingefriedet.

Bislang noch ungelöste Fragestellungen:

1. Im Verlauf der bisherigen Planungsbesprechungen mit der Kreispolizeibehörde hat sich herausgestellt, dass für den Betrieb der Polizeiwache eine 2. Aus- und Zufahrt auf das Grundstück erforderlich ist. Diese Anforderung war bislang nicht Bestandteil der funktionalen Leistungsbeschreibung und kann nach aktuellem Kenntnisstand aufgrund nicht gesicherter Durchfahrtsrechte nicht umgesetzt werden. Auf Vorschlag der Kreispolizeibehörde als Nutzer soll zunächst ohne Notausfahrt geplant werden. Im Rahmen des Freigabeprozesses zur Leistungsphase 2 soll durch die KPB eine Zustimmung der LOB



- (Landesoberbehörde) erwirkt werden, sofern die baulichen Voraussetzungen in Bezug auf Durchfahrtshöhe- und Breite gegeben sind.
2. Die Anforderung der Polizei zur Unterbringung von Stellplätzen für Mitarbeitende außerhalb der polizeilichen Einfriedung kann nicht umgesetzt werden. Alternativ werden diese Stellplätze auf dem eigenen Grundstück innerhalb der Einfriedung geplant.
 3. Vor der Polizeiwache sind gemäß Leistungsbeschreibung jeweils ein Besucher- und ein Behinderten-Stellplatz anzuordnen. Auf Grund der öffentlichen Widmung der Stellplätze an der Kaiserstraße kann diese Anforderung nicht umgesetzt werden. Die Stellplätze müssen auf dem eigenen Grundstück geplant werden.

Kosten:

Bisherige Projektkosten auf Grundlage des Kostenrahmens
3,5 Mio. EUR

Projektkosten auf Grundlage der Kostenschätzung der Objekt- und Fachplanung
(Abschluss der LPH 2):

Kostenschätzung	5,429 Mio. EUR
im Haushalt eingestellt/geplant	5,527 Mio. EUR

abzügl. 273.000 EUR für GGS Gruiten

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

1.13 Erneuerung Heizungsanlage Rathaus

Für die Gesamtmaßnahme „Austausch Kesselanlage/ Hydraulischer Abgleich/ Erneuerung MSR-Technik“ waren 350.000 EUR im Haushalt 2023 eingestellt worden. Mit Vergabevermerk vom 21.11.2023 wurde die Fachplanung zur Erneuerung der Heizungsanlage im Rathaus an einen externen Fachplaner beauftragt. Ein neuer Heizkessel wurde in 01/2024 eingebracht. Die noch ausstehende Gebäude- und Anlagen-Automation ist aktuell ausgeschrieben und wird Ende 2. Quartal 2024 umgesetzt. Beauftragt sind 209.478,35 EUR brutto; hinzu kommen geschätzt 49.371,37 EUR brutto für die Gebäude- und Anlagen- Automation, so dass der Kostenrahmen in Höhe von 350.000 EUR brutto gehalten wird.



1.16 Austausch Lüftungsanlage Jugendhaus

Sobald die Fachplanung für die Sanierung der Lüftungsanlage der Turnhalle der GGS Bollenberg abgeschlossen ist, beginnt diese für die neue RLT-Anlage des Jugendhauses.

Kosten:

Gesamt-Kostenrahmen: 230.000 EUR

Termine:

Fertigstellung voraussichtlich 3. Quartal 2024

2. Feuerwehr und Rettungsdienst

2.1 Neubau Feuerwehrhaus Gruitzen Düsseldorf Straße

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. 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.

Aufgrund der Krankenhausschließungen im Einzugsgebiet der Haaner Rettungswache werden sich die Rahmenbedingungen für den Rettungsdienst verändern.

Es werden Reserveflächen für eine eventuelle Rettungswache sowie eine Fläche für die Errichtung einer Lagerhalle für den Katastrophenschutz bei der Planung des Feuerwehrhauses Gruitzen berücksichtigt. Der Ausschuss für Feuerschutz und Ordnungsangelegenheiten wurde in seiner Sitzung am 23.11.2023 über das geplante Vorgehen informiert.

Die Realisierung des Feuerwehrhauses erfolgt entsprechend des Ratsbeschlusses vom 25.10.2022.



Für einen ggf. später zu errichtenden Anbau an das Feuerwehrhaus sowie die Lagerhalle ist ein entsprechender Ratsbeschluss einzuholen.

Für die Ausschreibung, die Begleitung des TU-Vergabeverfahrens (Totalunternehmer) und zur Beschaffung des Projektcontrollings (Qualitätssicherung) soll ein externer Dienstleister beauftragt werden. Das hierzu erforderliche Vergabeverfahren sollte nach bisheriger Planung im 1. Quartal 2024 abgeschlossen sein. Aufgrund aktueller Personalengpässe im Gebäudemanagement wird sich der Beschaffungsprozess für die Dienstleister auf das 2. Quartal verschieben.

2.2 Aufstockung Feuer- und Rettungswache Haan

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 dem Rat im Rahmen des Umsetzungsbeschluss vorgelegt.

Termine:

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

3. GGS Bollenberg

3.1 Energ. Sanierung Turnhalle GGS Bollenberg – Sanierung Lüftungsanlage Turnhalle Bollenberg

Die Fachplanung für den Stahlbau des Tragwerks der zukünftigen Außen-RLT-Anlage ist abgeschlossen. Der erforderliche Bauantrag hierfür wird zeitnah bei der Bauaufsicht der Stadt Haan zur Genehmigung eingereicht. Die abgeschlossene Fachplanung Lüftungstechnik und MSR wird einschließlich Leistungsverzeichnis ab 07/2024 zur Verfügung stehen.

Kosten:

Gesamt-Kostenrahmen: 243.950 EUR



Termine:

Fertigstellung voraussichtlich

3. Quartal 2024

4. Grundschule Mittelhaan

4.1 Ertüchtigung Dachfläche GGS Mittelhaan zur anschließenden Installation einer Photovoltaik-Anlage

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 und 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.

5. Don-Bosco-Schule

5.1 Mensaneubau Don Bosco inkl. Außenbereich mit

- Vegetationsflächen Umgebung Mensa

- Spielhügel

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 in 02/ 2024 soll das Verfahren erneut gestartet werden und Ende 3. Quartal 2024 abgeschlossen sein. Die Beauftragung der Generalunternehmerleistungen erfolgt im Herbst 2024. Voraussetzung für diese Terminalschiene ist, dass der Kostenansatz mit dem Ausschreibungsergebnis eingehalten wird.

5.2 Herstellung Interimscontainer

Zu Beginn des Schuljahres 2022/23 wurde ein Interimscontainerbau in Nutzung genommen. Der Mietvertrag des Interimscontainerbaus 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

5.3 Revitalisierung Außenanlagen

- Gesamtbetrachtung Freianlagen Schulhofgelände

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: 08.2026



Fertigstellung Außenanlagen:

03.2027

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. GGS Unterhaan

6.1 Neubau GGS Unterhaan

- Standort Steinkulle in Holzbauweise

Die von dem Amt für Schule und Sport erstellte Verwaltungsvorlage wurde für den SPUBA am 29.08.2023 eingebracht. Der SPUBA hat der Vorlage einstimmig zugestimmt. Der HFA sowie der Rat haben der Vorlage am 17.10.2023 bzw. 24.10.2023 ebenfalls einstimmig zugestimmt. Die Stadtverwaltung ist nun beauftragt, von einem Raumbedarf einer dreizügigen Grundschule für die weitere Planung auszugehen.

Kosten:

Kostenannahme:	19.200.000 EUR
Zzgl. 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. Nach Fertigstellung der Maßnahmen bei der Gesamtschule wird die dort



tätige Projektleiterin allerdings sofort den Neubau der GGS Unterhaan in Angriff nehmen.

6.2 Interimserweiterung GGS Unterhaan **- Standort Bachstraße zum Schuljahr 2022/23**

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 wurden entlang der Zaunbereiche Holundersträucher als Sichtschutz ergänzt. Weitere Maßnahmen sind nicht geplant.

Kosten:

Der Kostenansatz in Höhe von 657.000 EUR wird überschritten. 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.

Kostenansatz:	657.000 EUR
Kostenfortschreibung Stand 07.2023:	778.780 EUR
Kostenfortschreibung Stand 02.2024:	841.000 EUR

Termine:

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

Die Maßnahme ist fertiggestellt.

Über diese Maßnahme wird mit diesem Sachstandsbericht letztmalig berichtet, da sie abgeschlossen ist.



7. GGS Gruiten

7.1 Neubau GGS Gruiten (inkl. Außenanlagen)

Das Projekt Gemeinschaftsgrundschule Gruiten ist im Juni 2023 im 2. BA ebenfalls bezogen worden. Aktuell werden die baulichen Mängel fortlaufend 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 der Verwaltung die Kosten 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) (gem. genehmigten üpl-Antrag)	11,457 Mio. EUR
Risikokosten aus zurückgestelltem Nachtrag des GU	0,8 Mio. EUR



Termine:

Die Außenanlagen sollten ursprünglich im 4. Quartal 2023 baulich abgeschlossen werden. Aufgrund der Lieferengpässe der Spielgeräte erfolgt die Fertigstellung der Außenanlagen voraussichtlich im 2. Quartal 2024. Die Pflanzarbeiten werden sukzessive zum Baufortschritt der Außenanlagen ausgeführt.

Ursprungsterminplanung:	19.09.2022
Terminfortschreibung Hochbau:	06/2023
Fertigstellung inkl. Außenanlagen	Q2/2024

8. Gymnasium Adlerstraße

8.1 Überarbeitung Freianlagen

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 Schulhofes" 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 Bauleistungen durchgeführt wurde. Die Vergabe ist erfolgt; die Anlage von Hochbeeten auf dem unteren und oberen Schulhof ist größtenteils fertig gestellt; einige Bäume sind bereits eingebracht. Der Abschluss der kompletten Arbeiten ist für Ende März 2024 vorgesehen.

Termine

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

9. Gesamtschule Walder Straße

9.1 Neubau Mensa Gesamtschule

Der beauftragte Generalunternehmer führt sukzessive die Bauausführung für den Erweiterungsbau aus. Die Ausbaugewerke des Hochbaus, wie u.a. Trockenbau und Estricharbeiten, haben im 4. Quartal 2023 begonnen und werden fortlaufend ausgeführt. Sämtliche Gewerke der technischen Gebäudeausrüstung sind im 4. Quartal 2023 gestartet. Ebenfalls sind die vorbereitenden Montagearbeiten für die beiden Aufzüge und die Mensa-Küche Ende 2023 angefangen worden. Die Arbeiten für der Fassadenbekleidung werden je nach Witterung kontinuierlich weitergeführt. Der Generalunternehmer führt fortlaufend die Vergaben für die Nachunternehmerleistungen 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 begleitet ein externes Ingenieurbüro für Bauqualitätsmanagement das Bauprojekt.

Kosten:

Kosten gem. Beschluss vom 29.10.2020: 14,5 Mio. EUR
Kosten genehmigt in 2023: 15,225 Mio. EUR
Kosten aktuell: 16,25 Mio. EUR (gem. Haushaltsplanung 2024)

Zwischenzeitlich liegt der Stadt Haan eine Mehrpreisankündigung des Generalunternehmens zur erheblichen Preissteigerung für verschiedene Ausbaugewerke, wie u.a. Technische Gebäudeausrüstung und Stahlbau, von rund 1,9 Mio. EUR vor, die jedoch von Seiten der Stadtverwaltung nicht anerkannt und abgewiesen wurde. Die Summe von 1,9 Mio. EUR ist bisher nicht in den Haushaltsmittelanmeldung für 2024 berücksichtigt.

Termine:

Gemäß Generalunternehmer-Vertrag ist die Fertigstellung für den 30.04.2024 vereinbart. Der aktuelle Terminplan des Generalunternehmers sieht nun eine Fertigstellung am 08.07.2024 vor. Dieser Fertigstellungstermin wurde von der Stadt zurückgewiesen, denn damit wäre die ursprünglich geplante zeitliche Trennung der Generalunternehmerleistung und der Durchführung der städtischen Einbauten nicht gegeben. Der Beginn der städtischen Einbauten (lose Möblierung, Telefonie sowie IT-Schulen) spätestens ab 01.07.2024 wäre nicht möglich. Die Inbetriebnahme des neuen Schulgebäudes nach den Sommerferien 2024 wäre damit obsolet und voraussichtlich erst nach den Herbstferien 2024 möglich.

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

**9.2 Umbau beschlossenes Raumprogramm zur Aufnahme
Gesamtschulbetrieb 1. BA**

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 des 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 Amt 65 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.

Ein Planungsbüro für den Umbau der Toilettenanlage zu Unisex-Toiletten im 2. UG ist beauftragt. Hier steht ein Kostenrahmen von 100.000 EUR zur Verfügung. Im Rahmen der Umbauarbeiten im OG sollen in einigen Räumen die Oberböden gewechselt werden. Aufgrund der Schadstoffproblematik in den alten Klebern muss hier im Vorfeld



eine entsprechende Sanierung erfolgen. Ein Ingenieurbüro zur Abwicklung der Arbeiten ist bereits beauftragt. Zum jetzigen Zeitpunkt sind Gesamt-Kostenrahmen und die geplante Fertigstellung nicht gefährdet.

Kosten:

Gesamt-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.

9.3 Herstellung Interimscontainer mit Gesamtstandzeit

Der Interimsbau ist durch die Schule seit Beginn des laufenden Schuljahres 2023/2024 in Nutzung. Das Nutzungsende ist für August 2024 vorgesehen.

Kosten:

Kosten: 260.000 EUR

Kosten bei Mietverlängerung: 16.000 €/p.Monat

Termine:

Baubeginn: Juni 2023

Baufertigstellung: August 2023

Nutzungsende: August 2024

Nutzungsende optional: nach Herbstferien 2024

9.15 Sanierung Brandschutzklappen der Lüftungstechnischen Anlagen

Die vorhandenen Brandschutzklappen wurden in Zusammenarbeit mit dem Lüftungsbauer genau vermessen und dokumentiert. Im Nächsten Schritt erfolgt die Erstellung eines Leistungsverzeichnisses.

Kosten:

Gesamt-Kostenrahmen: 272.000 EUR

Termine:

Fertigstellung voraussichtlich 2. Quartal 2025



11. Städtische Unterkünfte

11.2 Neubau Flüchtlings- und Sozial-Unterkunft Kampheider Straße

Der Rat der Stadt Haan hat in seiner Sitzung am 25.10.2022 die Verwaltung beauftragt, das Projekt „Flüchtlingsunterkunft Kampheider Straße“ 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 Projekt muss aufgrund der aktuellen Flüchtlingssituation von Prio 3 auf Prio 1 hochgestuft und schnellstmöglich in die Bearbeitung übernommen werden. Hierzu wird auf die Vorlage II/053/2024 verwiesen. Es ist geplant, den Neubau der Flüchtlingsunterkunft mit einem Totalunternehmer zu realisieren.

11.9 Reaktivierung Turnhalle Bachstraße als NUK

Aufgrund des erhöhten Flüchtlingsaufkommens wurde im November 2023 beschlossen, die ungenutzte und bereits teils rückgebaute ehemalige Notunterkunft in dem Turnhallengebäude Bachstraße zu reaktivieren und wieder in Betrieb zu nehmen.

Zu diesem Zwecke wurde ein Budget von 150.000 EUR zur Verfügung gestellt. Hauptaugenmerk liegt auf der kurzfristigen Neubeschaffung und dem Einbau der Heizungs- und Elektroanlage sowie der Warmwasseraufbereitung.

Die Fertigstellung ist für Ende Februar 2024 geplant. Der Neubezug kann nach Erteilung der bereits beantragten Baugenehmigung erfolgen.

Übergangwohnheim Dellerstraße – Grundsanierung

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:

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



Über diese Maßnahme wird mit diesem Sachstandsbericht letztmalig berichtet, da sie abgeschlossen ist.

12. Gebäudeübergreifende Projekte

12.2 Ausstattung städtischer Schulen mit Wasserspendern

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

Kosten:

Die Kosten der Maßnahme betragen ca. 23.800 EUR. Die finanziellen Mittel in Höhe von 22.450 EUR hat die Stadt Haan über eine Spende akquirieren können. Die Anschlussmaßnahmen mit Kosten in Höhe von 1.350 EUR wurden durch die Stadt Haan finanziert.

Termine:

Die Montagephase der 4 Wasserspender (Grundschule Mittelhaan, Grundschule Unterhaan, Don-Bosco-Schule, Grundschule Bollenberg) ist abgeschlossen. Die Spender für die sich noch im 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 Bachstraße der GGS Unterhaan montiert. Die Montage der Wasserspender ist erfolgt, die Restarbeiten in der Gemeinschaftsgrundschule Gruitzen erfolgen mit der Mängelbeseitigungsarbeiten des Generalunternehmers.

12.3 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.

12.4 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.



12.5 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.

12.6 Graffiti-Strategie städtische Gebäude

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 sollen 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 dem Jugendreferenten der Stadt Haan. Die Abstimmung ist hier noch nicht final erfolgt und wird ebenfalls, sobald sie abgeschlossen ist, kommuniziert und umgesetzt.