



Dezernat II/III / Amt 65  
30.04.2024

**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 (s. Vorlage 65/006/2021). In der gleichen Sitzung wurde für die bauliche Umsetzung ein Kostenrahmen in Höhe von 42,8 Mio. EUR freigegeben. 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 weiteren Planungen eines zentralen Rathausneubaus zu Grunde zu legen (s. Vorlage 61/243/2018).

In seiner Sitzung vom 24.10.2023 (RAT/017/2023) hat der Rat auf Grundlage eines Antrages den Verzicht aller Fraktionen auf Besprechungsräume und Fraktionsbüros im neuen Rathaus beschlossen.

Außerdem hat der Rat beschlossen, die in der Vorlage 65/055/2023 aufgezeigten Varianten einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung zu unterziehen.

Die Wirtschaftlichkeitsuntersuchung ist abgeschlossen und wurde im vergangenen Sitzungszyklus in SPUBA, HFA und Rat vorgelegt. (vgl. Vorlage 65/060/2024).

Dabei zeigte sich, dass die „Variante 0“, eine Sanierung aller derzeitigen Verwaltungsstandorte und fortdauernde Anmietung fehlender Flächen, über einen Betrachtungszeitraum von 25 Jahren für die Stadt den größten bilanziellen Ressourcenverbrauch auslöst.

Die „Variante 1“, Neuerrichtung von drei Baukörpern am unteren neuen Markt und Sanierung des historischen Teils des Rathauses, ohne derzeit konkret beschlossene Nutzungen, erreicht alle Projektziele, weist allerdings mit rund 66 Mio. € den höchsten Invest in die Neubauf Flächen aus.

Die „Variante 2“, Neubau von 2 Baukörpern am unteren neuen Markt plus Sanierung und Verwaltungsnutzung des historischen Teils des Rathauses an der Kaiserstraße, erreicht nicht die Ziele hinsichtlich Bündelungen an einem Standort.



Statt Freiziehen aller Altstandorte auf einen Schlag entsteht eine Abhängigkeit mit der Sanierung des alten historischen Rathauses.

Mit rund 54 Mio. € weist diese Variante jedoch einen kurzfristig geringeren Invest in Neubauf Flächen und insgesamt einen um 4 Prozentpunkte geringeren bilanziellen Ressourcenverbrauch aus als die „Variante 1“.

Zudem hat die Verwaltung sich verpflichtet, bei Umsetzung der „Variante 2“, im weiteren Verlauf der Planung durch betrieblich-organisatorische Maßnahmen in dieser Variante noch enthaltene Fremdanmietungen weitestgehend zu reduzieren.

Der Rat hat deshalb in seiner Sitzung vom 09.04.2024 die Verwaltung beauftragt,

- die Vorplanung (LPH 2 HOAI) Planstand SPUBA 21.09.2023 des Rathausneubaus am unteren neuen Markt nach dem Verzicht auf die Nutzung von Räumlichkeiten durch die Fraktionen im Rahmen der Entwurfsplanung (LPH 3 HOAI) so planen zu lassen, dass zunächst nur die Häuser I und II einschließlich Anbindung an die Tiefgarage Schillerstraße geplant und gebaut werden (Variante 2) und hierfür einen Ausführungs- und Finanzierungsbeschluss vorzulegen. Die aktualisierte Kostenschätzung hierfür beträgt 53,43 Mio. (ohne: Grundstückskosten, Maßnahmen Windhövelplatz und Einmündungen Kaiserstraße, Umzüge, Möblierung, IT-Ausstattung und TK-Endgeräte, Kunst am Bau / Kunstwerke, Projekt „Teilsanierung Denkmal historisches Rathaus“) Für das laufende B-Plan-Verfahren bleibt die Vorplanung Planstand 21.09.2023 weiterhin Grundlage.

- das Projekt „Teilsanierung Denkmal historisches Rathaus“ im Projektplan so zu priorisieren, dass mit Beginn der Ausführung des Neubaus die Planung hierfür startet.

Ferner hat der Rat die Ziffer 2 des Beschlusses des Rates vom 11.05.2021 „Für die bauliche Umsetzung des Rathausneubaus wird ein Kostenrahmen in Höhe von 42,8 Mio. € freigegeben.“ aufgehoben.

Unter den Rahmenbedingungen der neuen Beschlusslage wurde die Planung wieder aufgenommen. Zunächst werden nun die räumlich-organisatorischen Veränderungen und Optimierungen unter Entfall von Haus III und der Fraktionsräume, Einbeziehung des historischen Rathauses und ggf. anderer städtischer Liegenschaften durch die Architekten in Abstimmung mit der Verwaltung erarbeitet und in den Vorentwurf eingearbeitet, bevor das gesamte Planungsteam dann in den Entwurf / Leistungsphase 3 HOAI als Grundlage für den Bau- und Ausführungsbeschluss einsteigt. Es ist geplant, diesen Ende 2024 vorzulegen.

**Kosten:**

Kostenschätzung für diese Variante: 53,43 Mio.



(ohne: Grundstückskosten, Maßnahmen Windhövelplatz und Einmündungen Kaiserstraße, Umzüge, Möblierung, IT-Ausstattung und TK-Endgeräte, Kunst am Bau / Kunstwerke, Projekt „Teilsanierung Denkmal historisches Rathaus“)

**Termine:**

Zeitschiene bei positivem Beschluss:

Baubeginn	2026
Inbetriebnahme Neubauten	2028

**1.2 Sanierung historischer Teil Rathaus Kaiserstraße**

Der Rat hat in seiner Sitzung vom 09.04.2024 (vgl. Vorlage 65/060/2024) beschlossen:

„3) Die Verwaltung wird beauftragt, das Projekt „Teilsanierung Denkmal historisches Rathaus“ im Projektplan so zu priorisieren, dass mit Beginn der Ausführung des Neubaus die Planung hierfür startet.“

Dieses Projekt wird aktuell von Amt 65 nicht bearbeitet.

In der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung zum Rathausneubau (vgl. Vorlage 65/060/2024, Anlage 1, Anlage A04) wird für die Sanierung des Kernrathauses zur Nutzung durch die Verwaltung ein erster Kostenrahmen von rund 5,5 Mio. € auf Basis Baukosten Q4 2023 geschätzt.

Diese werden im Laufe der Planung verfeinert, entlang der dann konkreteren Planung ggf. noch um Außenanlagen ergänzt und auf die dann ermittelten, tatsächlichen Ausführungstermine entsprechend der Baukostenentwicklung indiziert.

Unter Annahme der derzeitigen Terminprognose für den Rathausneubau ist für dieses Projekt in der Priorisierung auf Grund der Beschlusslage ein Planungsbeginn für Mitte 2026 vorzusehen.

**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 des Gebäudes 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 2028 verschieben. Durch das beauftragte Architekturbüro wurde ein Vorentwurf (Leistungsphase 2 nach HOAI) erarbeitet und der KPB mit Stand Oktober 2023 zur weiteren internen Abstimmung und Genehmigung vorgestellt. Beabsichtigt war, die Vorplanung in KW 48-2023 abzuschließen.

Aktuell sind arbeitsschutzrechtliche Aspekte, welche durch die KPB geltend gemacht werden, in der Klärung zwischen den Projektbeteiligten und steht die schriftliche nutzerseitige Freigabe der Vorplanung (LPH 2) noch aus.

### **Bisheriges Planungskonzept Neubau Polizeistation**

Die bisher erarbeitete Vorplanung sieht eine Baulückenschließung zwischen den Gebäuden Kaiserstraße 23 und der denkmalgeschützten Apotheke Kaiserstraße 21 mit einem zweigeschossigen 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 eingeschossiger Anbau mit Flachdach geplant. Die Erschließung der Polizeiwache für den Publikumsverkehr erfolgt barrierefrei von der Kaiserstraße. Im rückwärtigen Bereich des Grundstückes 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 Sichtschutzaun eingefriedet.

Bislang noch ungelöste Fragestellungen konnten im Planungsprozess zwischenzeitlich in Abstimmung mit der KPB und hausintern gelöst werden.

1. Nach Abstimmung mit der KPB ME wird ohne 2. Ausfahrt weitergeplant.



2. Die erforderlichen Mitarbeiterstellplätze außerhalb der Einfriedung werden in der Tiefgarage am neuen Markt nachgewiesen.
3. Der vor der Wache erforderliche Besucherstellplatz und 1 Behinderten-Stellplatz werden durch Umwidmung von öffentlichem Parkraum an der Kaiserstr. nachgewiesen

**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

abzgl. 273.000 EUR für GGS Griten

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 2028

**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 des 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. Die Ausschreibung „Gebäude- und Anlagenautomation“ ist abgeschlossen und entspricht kosten-technisch der Kostenschätzung. Der Vorgang muss noch vom RPA geprüft werden. Eine Umsetzung zum Ende des 2. Quartals ist nach wie vor realistisch.

### 1.16 Austausch Lüftungsanlage Jugendhaus

Die Fachplanung für die Sanierung der Lüftungsanlage des Jugendhauses der Stadt Haan ist abgeschlossen. Die Leistungsverzeichnisse werden zum Ende des Monats Mai veröffentlicht, um die Arbeiten zeitnah beauftragen zu können.

**Kosten:**

Kostenrahmen LP 0                                  230.000 EUR

**Termine:**

Fertigstellung voraussichtlich                  4. Quartal 2024

## **2. Feuerwehr und Rettungsdienst**

### 2.1 Neubau Feuerwehrhaus Gruitzen Düsselberger 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 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.

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.

Der FOA hat in seiner Sitzung am 23.11.2023 den Reserveflächen für eine eventuelle Rettungswache sowie einer weiteren Fläche für die Errichtung einer Lagerhalle für den Katastrophenschutz bei der Planung des Feuerwehrhauses Gruitzen zugestimmt.



Die Ausschreibung des Dienstleisters erfolgt im Rahmen eines öffentlichen Vergabeverfahrens. Die Submission ist am 17.04.2024 erfolgt. Die Angebotsauswertung hat ergeben, dass ein wirtschaftliches Angebot abgegeben wurde.

**Kosten:**

beschlossene Projektkosten: 5.660.000 €

**Termine:**

Vorlage der FLB 3. Quartal 2024

## **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 inzwischen abgeschlossen. Die abgeschlossene Fachplanung Lüftungstechnik und MSR wird einschließlich Leistungsverzeichnis ab 07/2024 zur Verfügung stehen. Im Rahmen der Planung wurde festgestellt, dass die gesamte MSR-Technik (Mess- und Regeltechnik) im Projekt Turnhalle Bollenberg abgängig und nicht kompatibel mit der neuen Lüftungsanlage ist, so dass diese ebenfalls getauscht werden muss. Die Lüftungsanlage kann nicht im Gebäude untergebracht werden, was eine baugenehmigungspflichtige Stahlkonstruktion erforderlich macht.





Die Machbarkeitsstudie mit Kostenrahmen aus 2023 ging von einem 1:1-Austausch der Anlage aus. Die notwendigen Arbeiten zur Erstellung einer zeitgemäßen Anlage werden jedoch wesentlich komplexer. Zur Weiterführung der Arbeiten wird die Baugenehmigung erwartet, um die Beauftragung der weiteren Arbeiten auszulösen. Die Kosten erhöhen sich und der bisherige Zeitrahmen kann nicht eingehalten werden.

**Kosten:**

Gesamt-Kostenrahmen:	243.950,00 EUR
Kostenberechnung LP 3:	485.000,00 EUR/in Prüfung

**Termine:**

Fertigstellung voraussichtlich 4. 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 vergaberechtfreies Inhouse-Geschäft der Stromlieferung durch die Stadtwerke Haan GmbH nicht zulässig.

Ein vergaberechtfreies 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.

## **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





**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. Die Maßnahmvorbereitung läuft nun im Amt für Gebäudemanagement mit Abschluss der Arbeiten am Neubau der Gemeinschaftsgrundschule Gruiten an.

## **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>
<b><u>Gesamtsumme</u></b>	<b><u>550.000,00 EUR</u></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 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 erfolgt.

Termine

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

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

## **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. Der Generalunternehmer hat angekündigt, dass er der Stadt ein aktualisiertes Nachtragsangebot zur Preissteigerung von Ausbaugewerken vorlegen wird.

**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) muss nun ab 01.07.2024 erfolgen. Die Inbetriebnahme des neuen Schulgebäudes nach den Sommerferien 2024 ist vorgesehen.

Die im Rahmen der Baumaßnahme notwendige Erneuerung der Trafostation verzögert sich auf Grund von Lieferengpässen der Westnetz um rund 6 Monate. Für die Probeläufe und Inbetriebnahme des Erweiterungsbaus muss nun eine Übergangstromversorgung geschaffen werden.

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.

**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 musste 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. Das Hauptaugenmerk lag auf der kurzfristigen Neubeschaffung und dem Einbau der Heizungs- und Elektroanlage sowie der Warmwasseraufbereitung.

Die Unterkunft wurde Februar 2024 wie geplant fertiggestellt. Der Neubezug kann nach Erteilung der Baugenehmigung erfolgen.

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.

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

### **12.3 Potenzialanalyse zur Energieoptimierung der Gebäude**

Integriertes Klimaschutzkonzept der Gartenstadt Haan, 25.10.2022

Das erste Projekt, die Turnhalle am Gymnasium Adlerstraße wurde im Rahmen der Potenzialanalyse zur Energieoptimierung begangen. Der Abschlussbericht der Energieoptimierung zu dieser Maßnahme ist in Bearbeitung. Weiter Projekte zur Beurteilung sind in Abstimmung.

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

Integriertes Klimaschutzkonzept der Gartenstadt Haan, 25.10.2022



Die Photovoltaikanlage im Neubauprojekt an der Gesamtschule Walder Straße wird im 4. Quartal 2024 in Betrieb gehen. Für den Neubau der Grundschule Gruitzen finden die ersten Abstimmungsgespräche statt.

### **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.



Anfang April 2024 wurde mit der Umsetzung einer weiteren Maßnahme im Bereich der gesteuerten Nutzung für Graffiti-Gemälde begonnen. Hier wird die Wand am Eingang zur Sporthalle der Gesamtschule Walder Straße 15 gestaltet. Das Motiv wurde zwischen den Verantwortlichen des Jugendparlaments sowie der Schulleitung, dem Jugendreferenten und dem Gebäudemanagement abgestimmt und von einem Graffiti-Künstler entsprechend umgesetzt.