



Dezernat II/III / Amt 65
31.01.2025

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 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.

In der Sitzung vom 17.12.2024 (Vorlage 65/064/2024) wurde die Entwurfsplanung für den „Neubau des Rathauses der Stadt Haan mit Räumen der Volkshochschule und Stadtarchiv“ am unteren neuen Markt als Grundlage für die Bauantragsplanung freigegeben.

Auf dieser Grundlage soll die Verwaltung die Genehmigungsplanung (LPH 4 HOAI) fortführen, die funktionale Leistungsbeschreibung erstellen und das Vergabeverfahren als Gesamtvergabe ab Leistungsphase 5 HOAI für Hochbau, Tiefbau, Außenanlagen schlüsselfertig als Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb durchführen.

Hierfür wurde eine Kostenobergrenze in Höhe von 53,42 Mio. € - ohne Grundstückskosten, Maßnahmen Windhövelplatz und Einmündungen Kaiserstraße, Umzüge, Möblierung, IT-Ausstattung und TK-Endgeräte, Kunst am Bau / Kunstwerke, Umbau und Ertüchtigung des Baudenkmals altes Rathaus, Lager Rockwell – festgesetzt.

Sachstand:

Gegen den im Dezember 2024 gefassten Ratsbeschluss wurde ein Bürgerbegehren gegenüber der Verwaltung angezeigt.

Bis zum Abschluss des damit ausgelösten Verfahrens wurden alle anstehenden Planungsleistungen der Leistungsphase 4 (Bauantragsplanung) und Ausschreibungsleistungen gestoppt.

Die zur letzten Ratssitzung noch in Bearbeitung befindliche Außenanlagen- Entwurfsplanung ist fertiggestellt und wurde am 03.02.2025 dem Gestaltungsbeirat vorgestellt.



Die Außenanlagenplanung sowie die Stellungnahme des Gestaltungsbeirates werden in separater Vorlage als Grundlage der weiteren Planung dem Fachausschuss und dem Rat zur Kenntnis gegeben.

Das B-Plan Verfahren zum Rathausneubau am unteren neuen Markt läuft auf Grundlage der Entwurfsplanung weiter.

Kosten:

Kostenberechnung Q IV 2024 indexiert auf Vergabe Q II 2026: 53,42 Mio. €

Termine:

Baubeginn	2026
Inbetriebnahme Neubauten	2029

Die Termine werden sich, abhängig von dem weiteren Verlauf des Bürgerbegehrens, verschieben.

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.“

Um eine Grundlage für den Raumbedarf des Rathausneubaus zu haben, wurde anhand der bestehenden Grundrisse überprüft, wie viele Arbeitsplätze mit welchen Ämtern in dem alten Kernrathaus voraussichtlich untergebracht werden können.

Nach aktuellem Stand sind dies die Ämter

- Stadtplanung und Vermessung
- Bauaufsicht und Denkmalpflege
- Tiefbauamt mit Straßenverkehrsbehörde
- Dezernent und Vorzimmer Dez III

mit insgesamt 32 Arbeitsplätzen.

Weiter wird dieses Projekt 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

Punkt 1.6 wird in 1.7 übernommen und entfällt im nächsten Sachstandsbericht.

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.

Aufgrund der gerichtlichen Auseinandersetzung mit dem Nachbarn zu der noch stehenden Außenwand des Abrissgebäudes, wurde eine statische Variante erarbeitet, damit der Neubau trotz des laufenden Verfahrens errichtet werden kann. Somit kann die Planung zum geplanten Neubau weiterverfolgt werden.

Zurzeit wird die Genehmigungsplanung vorbereitet und wird zeitnah bei der Bauaufsicht eingereicht werden.

Kosten:

Projektkosten auf Grundlage der Kostenberechnung (Abschluss der LPH 3)

Kostenberechnung	5,822 Mio. EUR
------------------	----------------

im Haushalt veranschlagt	5,430 Mio. EUR
--------------------------	----------------

Die Kostenmehrung gegenüber den bisher mitgeteilten Kosten auf Grundlage der Kostenschätzung ergibt sich im Wesentlichen aus Kostenmehrungen in den Kostengruppen 400, 500 sowie Anpassung der KG 700 unter Berücksichtigung entsprechenden anrechenbaren Kosten.



In den Kosten nicht enthalten sind:

- Mehraufwand im Bauablauf zur Sicherstellung der Standsicherheit von Haus 23 während der Baumaßnahme und sonstige Sicherungsmaßnahmen
- Kosten Restabbruch
- Kosten für juristische Begleitung während des Klageverfahrens
- zusätzliche Architekten- und Ingenieurleistungen

Diese Kosten werden separat festgehalten.

Termine:

Einreichen Bauantrag

März 2025

Übergabetermin bis spätestens: wie vertraglich geschuldet Ende 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. 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 Fertigstellung der Gesamtmaßnahme mit Einweisung und Übergabe der Schlussdokumentation wird im Februar 2025 abgeschlossen werden.

Kostenrahmen: 350.000 EUR

Kostenfeststellung: ca. 275.000 EUR

Fertigstellung: Februar 2025

1.14 Erneuerung Heizungsanlage Hochdahler Straße

Die Interims-Heizungsanlage an der Hochdahler Straße in den Umkleidekabinen wurde eingebaut. Die Neuprojektierung der Anlage ist für 2025 terminiert.

Kosten: 38.000 EUR

Kostenfeststellung: 24.000 EUR

Aufgrund der Fertigstellung wird letztmalig SPUBA 2025-1 wird über dieses Projekt berichtet.



1.16 Austausch Lüftungsanlage Jugendhaus

Die Ausschreibung hat ein wertbares Angebot hervorgebracht, welches trotz Kostensteigerung als wirtschaftlich bewertet wurde.

Kosten: 414.565,42 EUR

Termine:

Fertigstellung: 2. Quartal 2025

1.17 Betriebshof Umbau zusätzliche Damenumkleide

Der Betriebshof der Stadt Haan ist aufgrund des Mitarbeiterzuwachses gehalten, die Umkleidekabinen und Sanitärbereiche für die weiblichen Mitarbeitenden aufzustocken. Der Arbeitsschutz und die Vorgaben der Arbeitsstättenverordnung (ArBStättV) lösen entsprechende Mindestvorgaben aus. Der Betriebshof verfügt über entsprechende Erweiterungsflächen, somit können die Umkleiden im Bestandsgebäude realisiert werden.

Der hierfür notwendige Nutzungsänderungsantrag wird zeitnah eingereicht. Die Planung zur Ausführung liegt vor und wird im Weiteren beauftragt.

Kosten:

Kostenrahmen 85.000 EUR

Termin: 2025

2. Feuerwehr und Rettungsdienst

2.1 Neubau Feuerwehrhaus Gruiten Düsseldorf Straße

Der Rat der Stadt Haan beschloss am 25.10.2022, die Umsetzung des Projektes im Rahmen eines TU-Vergabeverfahrens durchzuführen.

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 Gruiten 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 Gruiton zugestimmt.

Im Vergabeverfahren werden die Bieter Entwürfe für den geplanten Neubau einreichen, welche in einer Vorprüfung durch die Verwaltung und einer noch zu bestimmenden Jury bewertet werden.

Nach aktueller Kostenfortschreibung erhöhen sich die Kosten auf 7.350.000 €.

Ursächlich hierfür ist ein Flächenzuwachs auf Grundlage des mit den Nutzern abgestimmten Raumprogramms um ca.14%. Weiter ergibt sich ein Kostenzuwachs gemäß BKI Baukostenindex von Mai 2022 zu November 2024.

Kosten:

beschlossene Projektkosten:	5.660.000 €
Kostenprognose Stand Januar 2025:	7.350.000 €

Termine:

Vorlage der Funktionalen Leistungsbeschreibung (FLB)	Februar 2025
Start des Vergabeverfahrens mit dem Teilnehmerwettbewerb	März 2025
geplanter Zuschlag TU	Ende 2025

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. Zurzeit wird der Brandschutzbedarfsplan aktualisiert, hierbei wird die Feuerwehr die Ermittlung des Bedarfs auf Grundlage des Standes von 2022 überprüfen. Das Gebäudemanagement hat mittlerweile die bau- und planungsrechtlichen Aspekte wieder aufgegriffen, da diese im Jahr 2022 nicht vollumfänglich durchgeführt wurden. Wieder aufgenommene amtsinterne Gespräche haben aufgezeigt, dass die geplante Aufstockung auf Grundlage des bestehenden B-Plans nicht kongruent und im Vorfeld für weitere Projektschritte zunächst zu klären ist. Aus diesem Grund wird geprüft, ob anderweitige Bereiche für die notwendigen Nutzungsflächen herangezogen werden können.

Als nächster Projektschritt ist die Vorbereitung für ein Vergabeverfahren für das Juristische Projektmanagement in der Bearbeitung. Hierauf aufbauend werden im nächsten Schritt weitere Planungsleistungen konkretisiert und ausgeschrieben werden.



Kosten:

Eine Aktualisierung des Projektbudgets wird dem Rat im Rahmen des Umsetzungsbeschlusses vorgelegt.

Termine:

Die Maßnahmenvorbereitung und Wiederaufnahme des Projekts wurde seit Dezember 2024 aufgenommen. Erste Gespräche mit dem Nutzer, um die weiteren Projektziele zu besprechen, haben im Januar 2025 stattgefunden. Weitere Termine werden sukzessive erfolgen.

3. GGS Bollenberg

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

Die Machbarkeitsstudie mit Kostenrahmen aus 2023 ging von einem 1:1-Austausch der Anlage aus. Die notwendigen Vorarbeiten zur Erstellung einer zeitgemäßen Anlage waren ausgearbeitet. Die Ausschreibungsergebnisse zur geplanten Neuanlage mit Erneuerung der MSR-Technik lag im Sommer 2024 deutlich über der Kostenberechnung. Die Ausschreibung wurde aus wirtschaftlichen Gründen aufgehoben.

Eine Neuprojektierung der Maßnahme wird zurzeit wiederholt. Mit ersten Ergebnissen wird Ende Q1 2025 gerechnet. Die neuerliche Veröffentlichung der Ausschreibungen ist für Anfang Q2 2025 projektiert.

Um den Hallenbetrieb, zumindest für den Schulsport, schnellstmöglich wieder aufnehmen zu können, wird die bestehende Anlage zur Wärmeerzeugung in einem Notbetrieb aufgebaut. Die Aufnahme des Hallenbetriebs ist für Anfang März geplant.

Bis zur nächsten Heizperiode muss die neu projektierte Anlage in Betrieb genommen werden.

Kosten:

Gesamt-Kostenrahmen: 504.500 EUR

Termine:

Fertigstellung bis zur nächsten Heizperiode geplant.

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 innehat (**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.

Die Gespräche mit der Stadtwerke Haan GmbH wurden wieder aufgenommen. Eine Entscheidung über die Verpachtung des Daches durch die Stadtwerke Haan GmbH ist vom positiven Ergebnis einer erneuten Wirtschaftlichkeitsuntersuchung durch die Stadtwerke abhängig. Ob die vorhandene Dachfläche für die Stadtwerke als Projekt gewünscht ist, wird zurzeit extern geprüft.



Gleichzeitig wird durch das Gebäudemanagement prüfen, ob eine PV-Anlagenerstellung in Eigenregie zur Eigenverstromung in der Umsetzung möglich ist.

Weitere Gespräche mit externen Betreibern sind für die kommenden Wochen vorgesehen. Aus diesem Grund befindet sich das Projekt im MPP im Themenspeicher und wird weitergedacht, jedoch nicht vorrangig bearbeitet.

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 mittlerweile durchgeführten Verhandlungsgespräche mit zwei Bietern erfolgte Anfang Januar 2025. Die Abgabe der verbindlichen Angebote sind für den 11.02.2025 terminiert. Die Beauftragung erfolgt nach ausstehender Prüfung und Wertung voraussichtlich im März 2025.

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: Q4 2027

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 erfolgen, die Gesamtkosten belaufen sich damit auf 280.000 EUR.

Zurzeit wird eine Prüfung zur Aufstockung der bestehenden Interimscontainer durchgeführt, um dem Platzmangel in der Schule entgegenzuwirken. Die

Vorabstimmungen mit dem Bauaufsichtsamt und die Angebotseinholung zur Aufstockung haben im Januar 2025 begonnen.

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: Q3 2027
Fertigstellung Außenanlagen: Q2 2028

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.



5.5 + 5.6 Eingangsbereich Schulgebäude

- Betonsanierung Eingangsbereichsbrücke, Eingang Schulgebäude und Wiederherstellung Vordach

Bei dem unter Denkmalschutz stehendem Gebäude sind im Eingangsbereich die Brücke, der Eingangsbereich und der Wiederaufbau des Vordachs als Maßnahmen geplant.

Die Eingangsbrücke ist in einem schlechten Zustand und nicht vollumfänglich verkehrssicher. Zudem ist für die Befestigung des Geländers, aufgrund der Forderung der Unfallkasse NRW, die Brückenplatte in ihrer Stärke zu gering.

Die Eingangsbrücke wurde seinerzeit zudem konstruktiv als Kragplatte der Kellerdecke ausgebildet und stellt hier einen energetischen Schwachpunkt für die im Untergeschoss befindlichen Nutzungseinheiten dar. Hierdurch kommt es zu Schimmelpilzbildungen im Innenraum.

Ziel der Maßnahme ist die energetische Verbesserung des Bestandsgebäudes sowie die Herstellung der Verkehrssicherheit im Eingangsbereich.

Kostenrahmen 270.000 €

Termine Q1 2025

6. GGS Unterhaan

6.1 Neubau GGS Unterhaan + 6.8 Interimsunterbringung

- 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 wurde beauftragt, von einem Raumbedarf einer dreizügigen Grundschule für die weitere Planung auszugehen. Gem. Beschlussvorlage (Nr. 40/043/2023) wird im ersten Schritt die Vergabeverfahren für die juristische Beratung, die Generalplanung und die Projektsteuerung, sowie die sich anschließende Leistungsphase 3 HOAI (Entwurfsplanung und Kostenberechnung) ausgeschrieben.

Begründet durch Nachhaltigkeitsaspekte sowie dem Schutz von Klima und Natur wird das Tragwerk, wie politisch beschlossen, in Holzbauweise geplant werden. Im Zuge der Planung wird geprüft werden müssen, inwieweit sich der Neubau in die topographische Lage auf dem Grundstück komplett in Holzbauweise realisieren lassen wird. Es ist nicht auszuschließen, dass Teile des Gebäudes in Massivbauweise errichtet werden müssen (z.B. erdberührte Bauteile). Ziel ist ebenfalls, den großen

Baumbestand auf dem Grundstück weitgehend zu erhalten. Grundsätzlich wird der Planungsprozess unter Einbezug des Gestaltungsbeirates erfolgen.

Im Haushalt stehen für das Projekt Mittel in Höhe von 547.161,79 EUR zur Verfügung, um die ersten Planungsleistungen auszuschreiben.

Kosten:

Kostenannahme: 19.200.000 EUR

Zzgl. Preisprognose bis 2028: 10.200.000 EUR

Termine:

Projektstart Q1 2025

geplante Inbetriebnahme Q3 2031

Die Maßnahmenvorbereitung ist im Amt für Gebäudemanagement im 4. Quartal 2024 angelaufen. Ziel ist es, zeitnah den Standort für die Interimscontainer im Bereich Unterhaan zu finden und die Planungsbausteine zu definieren. Die Ausschreibung des juristischen Projektmanagement wird mit Beendigung der vorläufigen Haushaltsführung veröffentlicht.

Der seinerzeit avisierte Auslagerungsstandort in der Bachstraße befindet sich weiterhin in Überprüfung, nach den ersten Erkenntnissen ist eine Beschulung dieser Liegenschaft schwierig umzusetzen. Ein maßgebender Grund ist u.a. die viel zu geringe Schulhoffläche durch die hier angesiedelte Kita Am Sandbach. Nach Prüfung potenzieller Positionierungen in Unterhaan, ist die bestmögliche Auslagerung mit Interimslösung auf dem Aschenplatz in der Hochdahler Straße. Hierzu werden zeitnah nächste Prüfungsschritte eingeleitet werden.

6.7 Sporthalle GS Unterhaan Mess- und Regeltechnik

Die Heizungs- und Lüftungsanlage mit der Mess- und Regeltechnik ist aus dem Jahr 1992 und ist nur bedingt funktionsfähig. Ansteuerungen der Einzelanlagenkomponenten sind nicht mehr möglich. Die Funktionsweise ist nur bedingt regelbar. Eine Interimslösung wurde umgesetzt, um die Halle entsprechend weiter nutzen zu können. Der Auftrag zur Erstellung der neuen MSR-Anlage wurde inzwischen vergeben. Installation und Inbetriebnahme erfolgt voraussichtlich in 02 / 2025.

Kosten: 40.000 EUR

Termin: kurzfristig

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. Die bautechnisch aktuelle Methode der mineralischen Mulchung (analog zur GS Mittelhaan) ist gem. Vorgaben der Stadt Haan berücksichtigt worden. 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 erwartende 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)	11,7 Mio. EUR
(gem. genehmigten üpl-Antrag)	
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 wurden sukzessive zum Baufortschritt der Außenanlagen ausgeführt.

Restarbeiten und Mängelbeseitigung im Bereich der Außenanlagen werden gebündelt in der unterrichtsfreien Zeit, überwiegend in den Ferien, bis zum Frühjahr 2025 abgearbeitet.

Die Abarbeitung der Mängelbeseitigung verläuft weiterhin nicht zufriedenstellend und bindet weiterhin Arbeitskapazität bei der Projektleitung.

Ursprungsterminplanung:	19.09.2022
Terminfortschreibung Hochbau:	06/2023
Fertigstellung inkl. Außenanlagen	Q2/2025

7.3 Turnhalle Gruiten

Bei dem Versuch des TSV Gruiten, die Interimssanitärcontainer an der vorhandenen Grundleitung anzuschließen, wurde festgestellt, dass die Grundleitung, sowie die hieran angeschlossenen Regenfallleitungen der Sporthalle schadhaft sind. Die Maßnahme wird als dringlich eingestuft, da die Entwässerung des neuen Vereinsheims ebenfalls an die Grundleitung angeschlossen wird.

Die Fachplanungsleistung ist fertiggestellt. Die Erstellung einer Kostenschätzung mit Leistungsbeschreibung sowie die Leistungsbeschreibung wird im 1.Quartal erwartet.

Kostenrahmen 150.000 €

9. Gesamtschule Walder Straße

9.1 Neubau Mensa Gesamtschule + 9.14 Trafostation

Der Erweiterungsbau mit der Mensa ist am 30.09.2024 in die schulische Nutzung übergegangen. Das neue Gebäude ist Anfang Dezember auf die neue Trafostation aufgelegt worden. Die noch ausstehenden Tiefbau- und Pflasterarbeiten um die Trafostation werden witterungsabhängig zurzeit durch die Westnetz ausgeführt. Der beauftragte Generalunternehmer muss im Anschluss noch Restarbeiten der Außenanlagen ausführen lassen.

Das Amt 70 hat auf Grundlage des Baumgutachtens baumpflegerische Arbeiten im November/Dezember ausführen lassen. Diese Arbeiten sind abgeschlossen. Die Absperrung des betreffenden Schulhofbereiches ist aufgehoben worden.



Qualitäten:

Dem Generalunternehmer obliegt bis zur Fertigstellung der Restarbeiten der Außenanlagen die Verantwortung für die Umsetzung der vertraglich geschuldeten Ausführungsqualitäten auf Grundlage der funktionalen Leistungsbeschreibung und deren Anlagen.

Kosten:

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

Das vom Generalunternehmer angekündigte, aktualisierte Nachtragsangebot zur Preissteigerung von Ausbaugewerken von rund 1,3 Mio. EUR liegt der Stadt nun vor. Die vorgelegten Nachweise sind aus Sicht der Stadt und den externen Beratern für eine Anspruchsprüfung nicht ausreichend. Der Generalunternehmer wurde bereits zur Nachbesserung aufgefordert. Die Summe von 1,3 Mio. EUR war nicht in den Haushaltsmittelanmeldung für 2024 berücksichtigt.

Termine:

Die Bepflanzung der Grünflächen ist im November und Dezember erfolgt.
Die Lieferung und Montage der neuen Trafostation sowie die Auflegung des Erweiterungsbaus auf die Trafostation ist erfolgt. Die nachgelagerten Tiefbauarbeiten sind von der Westnetz noch abschließend auszuführen.

**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.

Die Umbaumaßnahme ist abgeschlossen. Die Maßnahme ist im Kostenrahmen. Die Schlussabrechnung erfolgt im Q1/2025.

Fertigstellung der o.g. Baumaßnahmen für die Fachräume erfolgte zum Schuljahresbeginn 2024/2025, die WC-Anlage wurde Anfang Dezember 2024 fertiggestellt.

Kosten:

Gesamt-Kostenrahmen:	375.100 EUR
----------------------	-------------

Termine:

fertiggestellt



9.2.1 Umbau beschlossenes Raumprogramm zur Aufnahme Gesamtschulbetrieb 2.BA

Die Umbauarbeiten des 2.Bauabschnitts bei der Gesamtschule beinhalten die Erneuerung der Mensaküche für den Lehrbetrieb, Innenräumliche Umbau- und Ausbauarbeiten, die Anbindung des Bestands an die neue Trafostation.

Die Nutzung der im Jahre 2014 erbauten Mensa wurde mit der Inbetriebnahme des Neubaus (Gebäude 3) Ende 2024 eingestellt, die Räumlichkeiten werden aktuell nicht genutzt. Um den Unterrichtsbedarf der Schüler-/innen gerecht zu werden, soll auf dieser Fläche eine weitere Lehrküche geplant und umgesetzt werden.

Geprüft werden soll die Machbarkeit der Umsetzung von 16 Arbeitsplätzen mitsamt einem barrierefreien Arbeitsplatz, welches nicht nur in den Bewegungsflächen, sondern auch in den angepassten technischen Einbauten dargestellt werden soll.

Unter diesen Anforderungen soll die Planung einem Fachplanungsbüro übergeben werden, welches die Ausführung in Koordination mit Fachingenieuren bis zur Fertigstellung konkretisieren soll.

Nach dem erfolgreichen Ausschreibungsverfahren wird der Fachraumplaner im Februar 2025 beauftragt und fängt direkt im Anschluss mit der Planung an.

Kosten: 600.000 EUR

Termine:

Start Vergabeverfahren:	11/2024
Start Planungsleistungen:	Q1/2025
geplante Fertigstellung	Q2/2026

9.3 Herstellung Interimscontainer mit Gesamtstandzeit

Das Nutzungsende war im Oktober 2024 und wurde bis Dezember 2024 von der GS Bollenberg als Interimsunterbringung genutzt. Im Anschluss wird die Wiederherstellung der Platzfläche umgesetzt. Der Mietvertrag endete zum 31.12.2024

Kosten: 270.000 EUR

Termine: Nutzungsende Q4 /2024



9.4 Revitalisierung Außenanlagen (Ballfangzäune, Schulhofmarkierung)

Zur Aufwertung des Schulhofs an der Liegenschaft Gesamtschule Walder Straße, soll auf dem Dach der bestehenden Turnhalle ein Ballspielfeld eingerichtet werden. Aus Kapazitätsgründen wurde diese Maßnahme verschoben und in 2024 wieder aufgenommen. Neben der notwendigen statischen Untersuchung wurde ein Schallschutzgutachten nachgeführt. Die Bespielung der Ballspielfläche wird nur während der Schulzeit erlaubt. Das Gebäudemanagement setzt die Markierungsarbeiten und die Aufstellung eines 2-seitigen Ballfangzaunes an den Kopfseiten bis zum Ende Q2/2025 um.

Amt 65

Ballfangzaun, Markierungsarbeiten, Fachingenieure	47.000,- €
---	------------

Amt 66 / Amt 40

Fahrradbügel, Silence Tore	46.000,- €
----------------------------	------------

Aufstellung Tore	4.000,- €
------------------	-----------

Kosten	97.600 EUR
---------------	------------

Termin	Q2 /2025
---------------	----------

9.14 Anschluss Bestandsgebäude und Erweiterungsgebäude I an die neue Trafostation

Der Anschluss der Bestandgebäude an die Trafostation wurde durch Fachingenieure projektiert. Die Vergabeunterlagen befinden sich in Erstellung und werden in Q1/2025 veröffentlicht. Die Ausführung der Umschlusarbeiten ist für die Sommerferien 2025 terminiert.

Kosten:	220.000 EUR
----------------	-------------

Termin:	Schuljahr 2025/2026
----------------	---------------------

9.15 Sanierung Brandschutzklappen der Lüftungstechnischen Anlagen

Die vorhandenen Brandschutzklappen wurden in Zusammenarbeit mit dem Lüftungsbauer genau vermessen und dokumentiert. Die Ausschreibung zur Erneuerung der Brandschutzklappen war erfolgreich. Die Freigabe durch das Prüfungsamt wird erwartet. Die Arbeiten haben, wie geplant als erster Ausführungsabschnitt in den

Herbstferien begonnen. Es konnten die Brandschutzklappen im Technikbereich, 2.UG. bereits im laufenden Schulbetrieb ausgetauscht werden.

Der Abschluss der Gesamtmaßnahme erfolgt, wie geplant, in den Sommerferien 2025.

Kosten:

Gesamt-Kostenrahmen: 272.000 EUR

Termine:

Fertigstellung voraussichtlich 2. Quartal 2025

10.1 – 10.3 Kita Bachstraße

Im Jahre 2023 wurde die Anzahl der betreuten Kinder, unter Beibehaltung der Gruppenzahl von 3 Gruppen), erhöht. In diesem Zuge wird die Dringlichkeit von Sanierungsmaßnahmen, welche dem Bedarf der Kinder und Mitarbeiter gerecht wird, dringender.

Momentan steht eine Personal-Toilette mit einer Dusche zur Verfügung, die ebenfalls durch die Kinder genutzt wird.

Der Nutzungsänderungsantrag wird in Q1/2025 eingereicht. Nach Eingang der Baugenehmigung wird zeitnah mit der Umsetzung der Maßnahme begonnen.

Die im Jahr 2023 zur Verfügung gestellten Haushaltsmittel konnte nicht weiter in das Jahr 2025 übertragen werden. Sobald eine verbindliche Kostenberechnung vorliegt, werden hierfür überplanmäßige Mittel beantragt. Ansonsten sind die Mittel nach entsprechender Kostenberechnung im Haushalt 2026 zu veranschlagen. Eine Bearbeitung kann dann erst im Jahr 2026 erfolgen.

Weitere Maßnahmen sind projektiert, wie der Austausch der Bodenbeläge in den Gruppenräumen und die Herstellung von Abstellräumen in den Flächen unterhalb des Laubengangs.

Kosten:

Prognose 112.000 EUR

Termine:

Ausführung der Arbeiten kann während des laufenden Betriebs durchgeführt werden.

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 in Holz-Modulbauweise zu realisieren.

Das Projekt wurde begonnen. Die Ausschreibung des juristischen Projektmanagements wird in Q1/2025 veröffentlicht.

Im Haushalt 2025 sind hierfür Mittel in Höhe von 600.000 € als Planungskosten veranschlagt.

Kosten:

geschätzter Kostenrahmen 2022 8.250.000 EUR

12. Gebäudeübergreifende Projekte

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. Weitere 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 Gruiten finden die ersten Abstimmungsgespräche statt. Weitere Projekte zur Installation von Photovoltaikanlagen sind der Neubau Gymnasium sowie die Grundschule Mittelhaan. Abstimmungsgespräche hierzu werden im November 2024 mit den Stadtwerken fortgeführt.

Die Gespräche mit den Stadtwerken sind erfolgt. Weitere Abstimmungen zu den Umsetzungsstrategien erfolgen in Abstimmung den Stadtwerken und der städtischen Vergabestelle.



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 Graffitikünstler entsprechend umgesetzt.