GARTENSTADTHAAN

Sachstandsbericht

Dezernat III
Gebäudemanagement / Amt 65
Stand: 13.08.2026

1.1 Neubau des Rathauses der Stadt Haan

Im Rahmen der AG Rathausneubau wurden seitens des Gremiums der Fraktionen sowie der IG Rathausneubau gemeinsam mit der Verwaltung die Rückschlüsse und Festlegungen für das weitere Vorgehen und die Herangehensweise für eine Beschlussfassung durch die Ratsgremien für ein Verwaltungsgebäude getroffen.



Sachstand:

- Durch Bürgerentscheid wg. berechneter Kosten aufgehobener Ratsbeschluss aus 12/2024 zu Bau und Finanzierung nach abgeschlossener LPH 3 HOAI (gepl. Baubeginn 2026)
- Eingesetzte AG Rathaus zur Neuausrichtung der Projektziele mit drei Sitzungen
- Ratssitzung am 07.Juli 2026; Beschlüsse über weitere Vorgehensweise
- Kündigung der bisherigen Planungs- und Projektmanagement-verträge veranlasst

Nächste Schritte:

- Schlussrechnung der bisherigen Planungs- und Projektmanagementverträge

1.2 Neubau Polizeiwache Haan

Grundlage des Projektes ist die vertragliche Bauverpflichtung der Stadt Haan (Mietvertrag vom 30.11.2020) zur Errichtung eines Neubaus am Standort Kaiserstraße 21 für die Kreispolizeibehörde (KPB) Mettmann.



<u>Sachstand:</u>

- Das Vertragsverhältnis mit dem bisherigen Architekturbüro wurde beendet. Ein ortsnahes Architekturbüro wurde nachbeauftragt
- Das neue Architekturbüro überarbeitet die Planung und stimmt sich mit den Fachingenieuren ab
- Zuschläge für die ersten Gewerke wurden erteilt
- In der Nachbarschaftsangelegenheit ist die Urteilsverkündung vollumfänglich zu Gunsten der Stadt Haan erfolgt
- Die Baustelleneinrichtung hat begonnen

<u>Nächste Schritte:</u>

- Vorbereitende Maßnahmen zur Sicherung der Giebelwand
- Baubeginn inkl. Spatenstich

1.17 Betriebshof Umbau; Schaffung zusätzlicher Damenumkleiden

Der Betriebshof der Stadt Haan benötigt auf Grund seines Personalzuwachses zusätzliche Umkleide- und Sanitärbereiche für seine Mitarbeiterinnen.

<u>Sachstand:</u>

- Der genehmigte Bauantrag zum Umbau von Lagerflächen im OG, Achse D-E, zu einem Umkleidebereich liegt vor
- Die erforderlichen Fachplanungsleistungen „Brandschutz“ und „Planung technische Gebäudeausrüstung“ sind vergeben
- Die Vorplanungen sind abgeschlossen, Ausschreibungsunterlagen für die Technikgewerke sind erstellt

<u>Nächste Schritte:</u>

- Ausschreibung und Vergabe der Gewerke
- laufende Umsetzung der Maßnahme



1.18 Betriebshof Erweiterung; Machbarkeitsstudie zu Schaffung neuer Büroarbeitsplätze

Eine extern vergebene Machbarkeitsstudie wird unter wirtschaftlichen und planungsrechtlichen Aspekten in Varianten herausarbeiten, wie viele Büroarbeitsplätze sich am Standort Ellscheid 9a schaffen lassen.



Sachstand:

- Der Betriebshof der Stadt Haan benötigt zusätzliche Büroarbeitsplätze; er liegt im Geltungsbereich des 1.Änderung B-Plan 100; „Bauhof Ellscheid“
- Es wird eine Machbarkeitsstudie beauftragt, die Varianten herausarbeitet, wie generell - z.B. Aufstockung, Erweiterungsbau, oder andere Optionen - und wie viele Büroarbeitsplätze maximal am Standort Ellscheid unter planungsrechtlichen Aspekten und den bautechnischen Voraussetzungen geschaffen werden können
- Die identifizierten Varianten werden unter wirtschaftlichen und planungsrechtlichen Aspekten verglichen und zur weiteren Entscheidung den Gremien des Rates vorgestellt



Nächste Schritte:

- Fertigstellung der Studie bis Ende September
- Vorstellung der Machbarkeitsstudie in den Gremien

1.19 Instandsetzungsarbeiten Sportheim Sportplatz Hochdahler Straße

Ertüchtigung des Gebäudes III im Zuge der Wiederinbetriebnahme als Vereinsgebäude durch den SSVg 06 Haan e.V.

<u>Sachstand:</u>

- Die Gewerke Sanitär und Elektro haben die Arbeiten bis auf die Endmontage abgeschlossen. Die Trockenbauarbeiten BA1 (Vereinsräumlichkeiten) sind abgeschlossen
- Bei den Schadstofferkundungen vor Baubeginn wurde asbesthaltiger Wandputz in 2 Räumen im Erdgeschoss festgestellt, dieser muss von einer Fachfirma entfernt werden
- Aufgrund der verspäteten Haushaltsfreigabe, werden diese Arbeiten in Q3 2026 fortgeführt

<u>Nächste Schritte:</u>

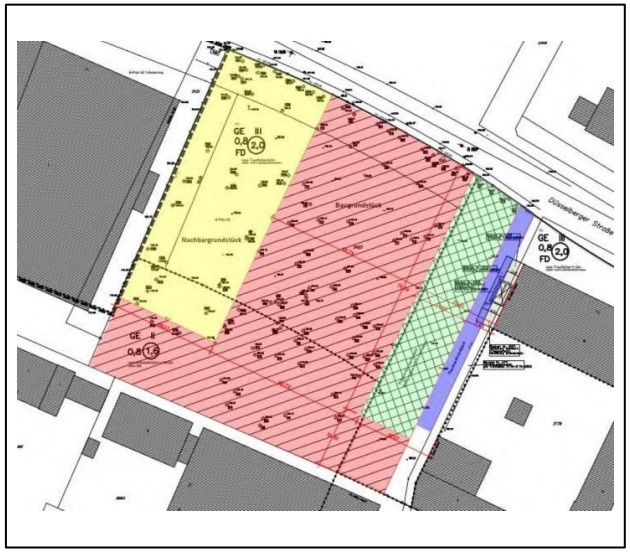
- Umsetzung der Schadstoffsanierung
- Ausführung der Trockenbauarbeiten BA2
- Fertigmontage Sanitär und Elektro



2.1 Neubau Feuerwehrhaus Gruiten, Düsselberger Straße

Mit Ratsbeschluss vom 25.10.2022 wurde Amt 65 beauftragt, das Projekt auf Grundlage einer funktionalen Leistungsbeschreibung umzusetzen. Ziel ist die schlüsselfertige Errichtung des Neubaus durch einen Totalunternehmer / -übernehmer.

Aufgrund eines Formfehlers in der indikativen Angebotsphase wurde das Verfahren aufgehoben.



Sachstand:

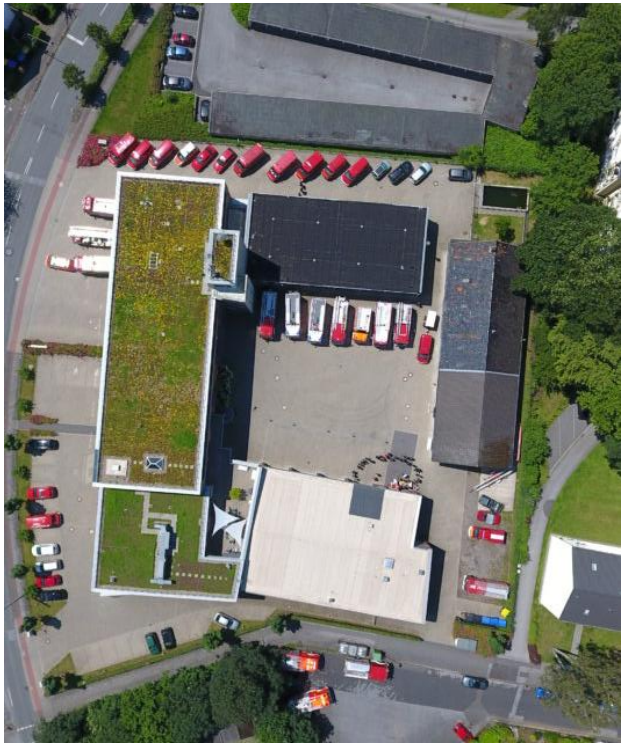
- Das Verfahren wurde mit dem Teilnahmewettbewerb im April 2026 erneut gestartet. Die Teilnahmefrist endete zum 28.05.2026
- 9. Teilnahmeanträge sind eingegangen. 5 Teilnehmer wurden zur Angebotsabgabe aufgefordert
- Angebotsbearbeitung und Abgabe der indikativen Angebote Ende August 2026
- Verhandlungsgespräche KW 39 / 2026

Nächste Schritte:

- voraussichtliche Zuschlagserteilung in Q4/2026

2.2 Erweiterung Feuer- und Rettungswache Haan

Ziel ist die nachhaltige und klimaschutzgerechte Erweiterung der Feuer- und Rettungswache Haan auf Grundlage des Brandschutzbedarfsplans aus dem Jahr 2020 sowie der Fortschreibung, die in diesem Jahr noch erfolgen wird.



Sachstand:

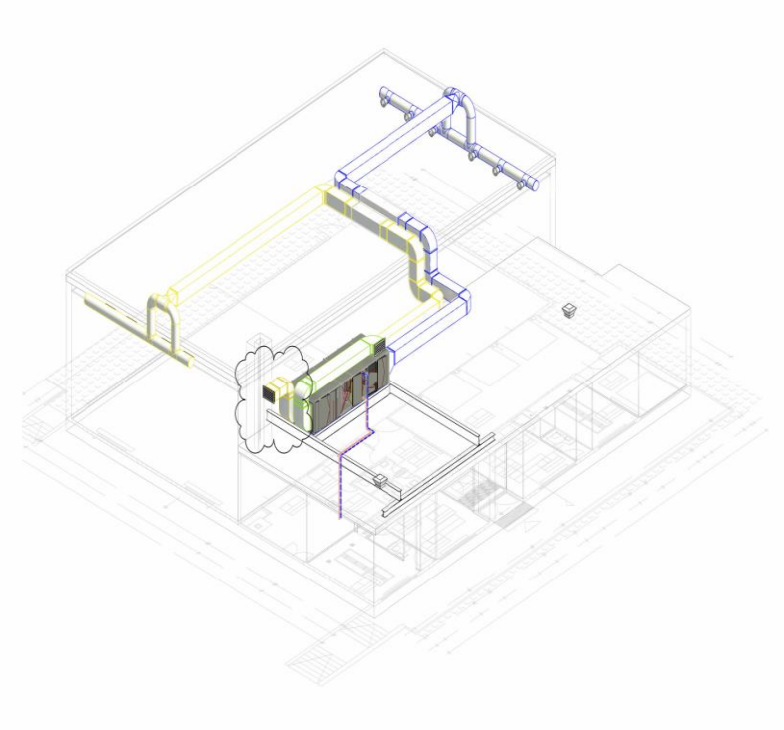
- Durchgeführtes EU-weites mehrstufige Vergabeverfahren mit Teilnahmewettbewerb für die Generalplanungsleistungen
- Das Verhandlungsgespräch erfolgte in KW 28 mit Aufforderung zur finalen Angebotsabgabe im Anschluss
- Zuschlagserteilung der Generalplanerleistungen in Q3/2026

Nächste Schritte:

- Ausarbeitung der LPH 1-3 inkl. Wirtschaftlichkeitsbetrachtung zur Vorbereitung eines Bau- und Finanzierungsbeschlusses

3.1 Sanierung Lüftungsanlage Turnhalle Bollenberg

Um die im Notbetrieb bestehende Anlage auszutauschen, wird die technische und energetische Komplettsanierung der Lüftungstechnischen Anlagen zur weiteren Nutzung der Sporthalle als Versammlungsstätte mit bis zu 200 Personen neu ausgeschrieben.



Sachstand:

- Sachverständigenabnahme in Q3/2026

Nächste Schritte:

- Das Projekt ist abgenommen und in Betrieb und wird im nächsten Sachstandsbericht nicht mehr aufgeführt

4.6 / 4.7 Optimierung Küche OGS / Umsetzung neues Raumkonzept GGS Mittelhaan

Aufgrund des Rechtsanspruchs der ganztägigen Betreuung in Grundschulen bedarf es einer Optimierung der Küche (Erhöhung Kapazität und Anpassung Verpflegungssystem „Cook and Chill“)



Sachstand:

- Im Zuge der Prüfung wurde festgestellt, dass ein notwendiger Fettabscheider am Standort nicht vorhanden ist
- Beauftragung Fachplanungsleistung Küche und Fettabscheider (Dimensionierung und Einbau)

Nächste Schritte:

- Ausschreibung Küche im Herbst 2026
- Der Umbau der Küche erfolgt nach Absprache mit Amt 40; für die Bauphase ist eine Interimslösung erforderlich, die möglichst über vorhandene Räume erfolgt, geplant ist extern zu spülen über den Caterer
- Errichtung des Fettabscheiders ohne Beeinträchtigung des Schulbetriebs

4.8 / 4.9 Ertüchtigung Dachfläche GGS Mittelhaan zur anschließenden Installation einer Photovoltaik-Anlage

Auf dem Dach der Grundschule Mittelhaan soll eine PV-Anlage in Eigenregie umgesetzt werden. Hierfür ist die Ertüchtigung der Dachfläche vorzunehmen.

<u>Sachstand:</u>

- Ausschreibung in Q3/2026
- Ausschreibung für die PV-Anlage inkl. Batteriespeicher und Wechselrichter im Gebäude in Vorbereitung

<u>Nächste Schritte:</u>

- Zuschlagserteilung und Umsetzung
- Abfrage für den Betrieb von PKW-Ladestation bei externem Dienstleister bzw. Pächter



5.0 Energetische Sanierung Turnhalle GGS Mittelhaan

Umsetzung der energetischen Sanierung der Turnhalle GGS Mittelhaan zur Betriebskostensenkung sowie die CO2-Emission zu reduzieren und den vorliegenden Sanierungsstau aufzuheben.



Sachstand:

- Ausschreibung der Planungsleistungen für die LPH 1-3 inkl. Wirtschaftlichkeitsbetrachtung zur Vorbereitung eines Bau- und Finanzierungsbeschlusses in Q3/2026

Nächste Schritte:

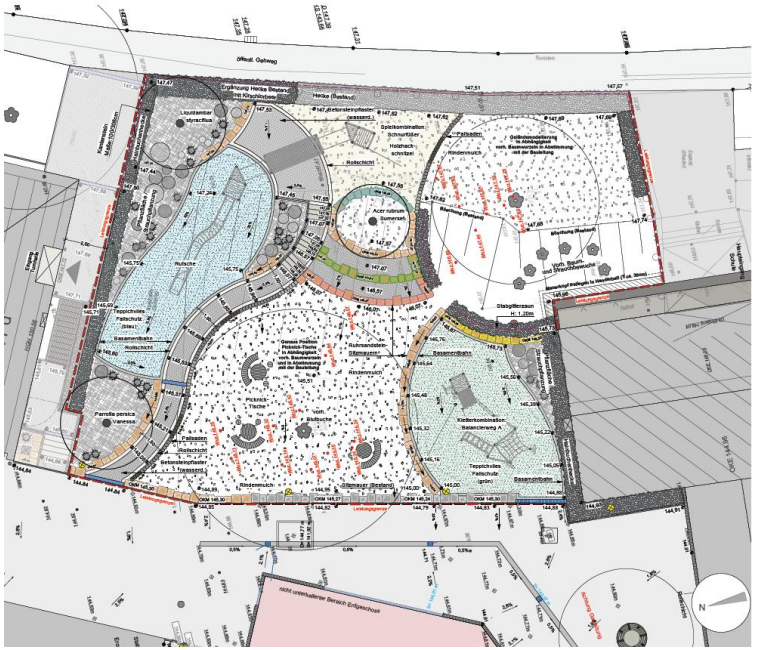
- Zuschlag der ausgeschriebenen Leistung
- Erarbeitung der ersten Leistungsphasen

5.1 Mensaneubau Don Bosco inkl. Außenbereich mit Vegetationsflächen Umgebung Spielhügel

Aktuell wird der Erweiterungsbau der KGS Don Bosco mit Mensa und Speiseraum inkl. Teamraum, Werkraum und Multifunktionsraum vorangetrieben.







Sachstand:

- Ausführung durch GU liegt im Zeitplan inkl. Außenlagen und Ausstattung
- Fertigstellung Rohbau Juni 2026, aktuell Ausbau
- Klinkerarbeiten, Fassadenanbauten abgeschlossen
- Submission LOS 2 – Spielhügel ist erfolgt
- Meilenstein „Gebäude dicht“ erreicht
- Beginn Los 2 Außenanlagen Q3/2026
- Beantragung der Genehmigung eines Mulden-Rigolen-Systems im Bereich „Horst“ durch Tiefbauamt → Genehmigungsrelevant für Gebäude-Abwassereinleitung

Nächste Schritte:

- Fertigstellung technischer Ausbau und Erstellung der Außenanlagen

5.5 + 5.6 Eingangsbereich Schulgebäude - Betonsanierung Eingangsbereichsbrücke, Eingang Schulgebäude und Wiederherstellung Vordach

Bei dem unter Denkmalschutz stehenden Gebäude sind im Eingangsbereich die Brücke, der Eingangsbereich und der Wiederaufbau des Vordachs als Maßnahmen geplant. Ziel der Maßnahme ist die energetische Verbesserung des Bestandsgebäudes sowie die Herstellung der Verkehrssicherheit im Eingangsbereich.



Sachstand:

- Vorbereitung der Ausschreibung Stahl-Betonarbeiten
- Abstimmung mit Denkmalamt

Nächste Schritte:

- Beauftragung und Ausführung

5.7 Energetische Sanierung Turnhalle KGS Don Bosco

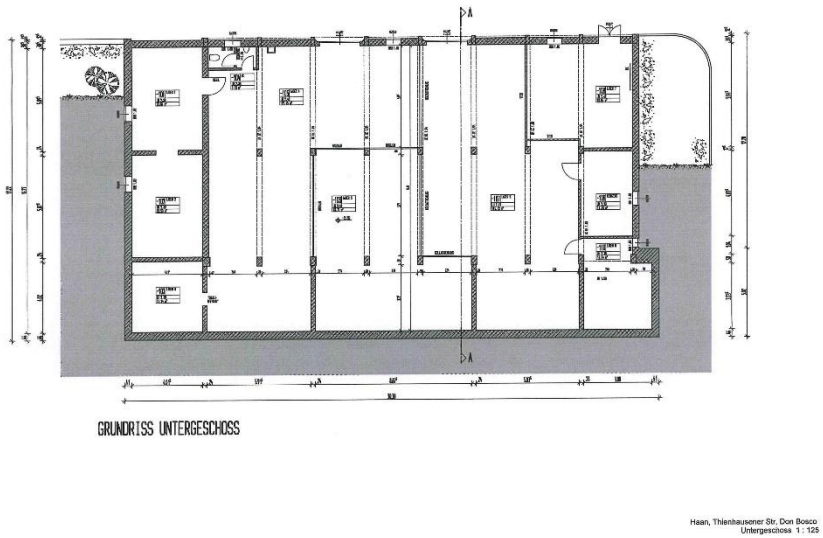
Umsetzung der energetischen Sanierung der Turnhalle KGS Don Bosco zur Verbesserung der Betriebskostensenkung sowie die CO2-Emission zu reduzieren, ohne den historischen Charakter zu beeinträchtigen.

<u>Sachstand:</u>

- Ausschreibung der Planungsleistungen für die LPH 1-3 inkl. Wirtschaftlichkeitsbetrachtung zur Vorbereitung eines Bau- und Finanzierungsbeschlusses in Q3/2026

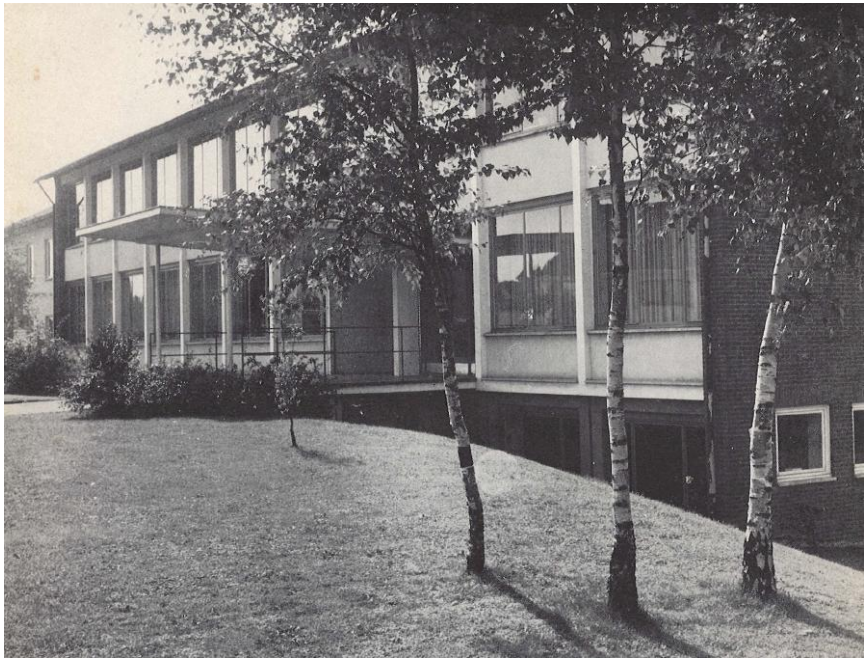
<u>Nächste Schritte:</u>

- Zuschlag
- Erarbeitung der ersten Leistungsphasen



5.8 KGS Don Bosco - Malerarbeiten zur Denkmalschutzpflege

Im Bestandsgebäude aus den 50er Jahren hat der Eingangsbereich und der Treppenraum durch die Nutzung gelitten und der Anstrich muss erneuert werden



Sachstand:

- Überprüfung auf Schadstoffe
- Einholen von Angeboten für Maler- und Restaurierungsanstrich
- Arbeiten werden durchgeführt

Nächste Schritte:

- Abschluss der Arbeiten

6.1 Neubauvorhaben GGS Unterhaan

Die Maßnahme Neubau der GGS Unterhaan wird fortgeführt. Im Zuge der Planung wird hinsichtlich der Bauweise die ideale Eignung geprüft.

<u>Sachstand:</u>

- Kleine Machbarkeitsstudie zum Standortvergleich Steinkulle und Bachstraße liegt vor
- Wirtschaftlichkeitsbetrachtung mit Variantenvergleich liegt vor

<u>Nächste Schritte:</u>

- Beratung und Beschlussfassung über das weitere Vorgehen



7.1 Neubau GGS Gruiten (inkl. Außenanlagen)

In den Sommerferien 2025 war die Fertigstellung des Neubau GGS Gruiten (inkl. Außenanlagen).



Sachstand:

- Letzte noch verbliebene Mängelbeseitigungs- und Restarbeiten wurden bis Frühjahr 2026 durchgeführt
- Letzte Nachbegehungen zwecks Kontrolle der Mangelbeseitigung sind erfolgt
- Stellung der Schlussrechnung durch den Generalunternehmer erfolgt

Nächste Schritte:

- Das Projekt wird im nächsten Sachstandsbericht nicht mehr aufgeführt

7.2 Neubau GGS Gruiten Photovoltaikanlage

Für den Neubau der Gemeinschaftsgrundschule Gruiten soll auf der oberen Dachfläche eine PV-Anlage zur Eigenstromversorgung der elektrischen Verbraucher installiert werden.

<u>Sachstand:</u>

- Module befinden sich auf der Dachfläche
- Ausführungsarbeiten sind abgeschlossen
- Informationsdisplay zur Stromerzeugung im Eingangsbereich ist installiert

<u>Nächste Schritte:</u>

- Das Projekt wird im nächsten Sachstandsbericht nicht mehr aufgeführt



7.3 Grundleitung / Kanal Turnhalle Gruiten

Die schadhafte Grundleitung und Regenfallleitungen der Sporthalle mussten erneuert werden. Das Vereinsheim wird an die neue Leitung angeschlossen. Zusätzlich wird eine neue Entwässerungsleitung hergestellt.



Sachstand:

- Die Arbeiten wurden in Q1/20226 fertig gestellt

Nächste Schritte:

- Das Projekt wird im nächsten Sachstandsbericht nicht mehr aufgeführt

9.4.1 Revitalisierung Gesamtschule Außenanlage Abschnitt 2 und 3

Um die Aufenthaltsqualität der Außenanlagen aufzuwerten ist die Umgestaltung an der Blockhütte und Schaffung eines Aufenthaltsbereich im UG am Gebäude A vorgesehen.



Sachstand:

- Die Fraktionen haben am 18.07.2025 einen „Gemeinsamen Antrag“ als Beschlussvorschlag für die Aufnahme in die Haushaltsplanung 2026 gestellt
- Vergabe der Leistungen an Gartenlandschaftsbaufirmen



Nächste Schritte:

- Umsetzung der Maßnahmen ab Q3/2026

9.5 Gesamtschule Walder Straße - Lichtkuppelsanierung

Im Bestandsgebäude aus den 70er Jahren haben die Lichtkuppeln die Lebensdauer erreicht. Aufgrund von Undichtigkeiten müssen diese erneuert werden

<u>Sachstand:</u>

- Vorbereitung der Ausschreibungen Statik
- Vorbereitung der Ausschreibung Dachdämm- und Abdichtungsarbeiten
- Vorbereitung der Ausschreibung Wärmedämm- und Trockenbauarbeiten

<u>Nächste Schritte:</u>

- Planung, Beauftragung und Ausführung



9.14 Anschluss Bestandsgebäude und Erweiterungsgebäude I an die neue Trafostation

Die Umschlussarbeiten der Bestandgebäude an die Trafostation sind für die Sommerferien 2025 geplant

Sachstand:

- Umschlussarbeiten erfolgt
- Freischaltung und Demontage des alten Transformators, inkl. Entsorgung erfolgt
- Schlussrechnung erfolgt

Nächste Schritte:

- Das Projekt wird im nächsten Sachstandsbericht nicht mehr aufgeführt



10.5. Kita Bollenberg Austausch Brandmeldeanlage BMA

Die funkvernetzte Brandmeldeanlage der Kita Bollenberg wird aufgrund der Störanfälligkeit und der damit verbundenen Probleme auf eine kabelgebundene hausinterne BMA geändert.



<u>Sachstand:</u>

- Ausführungsarbeiten wurden abgeschlossen
- Sachverständigenabnahme der Maßnahme durchgeführt

<u>Nächste Schritte:</u>

- Das Projekt wird im nächsten Sachstandsbericht nicht mehr aufgeführt

10.1 – 10.3 Kita Am Sandbach Bachstraße 64a

Anhand der Bedarfsplanung für die Kindertagesbetreuung der Stadt Haan zeigt sich, das einige der Kindertagesstätten die geplanten Betreuungsplätze nicht mehr vollständig belegt werden können.



Sachstand:

- Zum Kindergartenjahr 2026/27 wird eine Gruppe der Gruppenform I aufgehoben
- Über die 2 verbleibenden Gruppen wird nach der Beschlussvorlage Nr. 51/003/2025 abgestimmt
- Die geplanten Maßnahmen werden bis zur Entscheidung zurückgestellt

Nächste Schritte:

- keine

11.2 Neubau Flüchtlings- und Sozial-Unterkunft Kampheiderstraße

Schaffung einer Unterkunft zur Unterbringung von Geflüchteten auf dem Grundstück Kampheider Straße. Die Maßnahme dient der Bereitstellung dringend benötigter Kapazitäten im Rahmen der kommunalen Flüchtlingsaufnahme.

Sachstand:

- Ausschreiben der Generalplanerleistungen für die LPH 1-3 in Bezug auf den aktuellen B-Plan
- Ausschreibung in Q3/2026 erfolgt

Nächste Schritte:

- Zuschlagserteilung
- Erarbeitung der ersten Leistungsphasen in Abstimmung mit den zuständigen Ämtern zur Vorbereitung eines Bau- und Finanzierungsbeschlusses

Lageplan mit B-Plan



11.3 Ertüchtigung Unterkunft Düsselberger Straße

Die Unterkunft soll für mindestens 8 weitere Jahre in Betrieb bleiben. Es liegt ein enormer Investitionsstau aus den letzten Jahrzehnten vor, der fast alle Bauteile, Gewerke und technische Ausstattungen betrifft.

<u>Sachstand:</u>

- Einzelne Maßnahmen werden zur Verbesserung der Wohnsituation umgesetzt, um die Nutzerqualität der Bewohner zu verbessern
- Hinsichtlich bautechnischer Mängel im Bereich Sanitär, Heizung etc. ist eine gebäudetechnische Gebäudebewertung durchzuführen, um den Sanierungsstau zu fassen

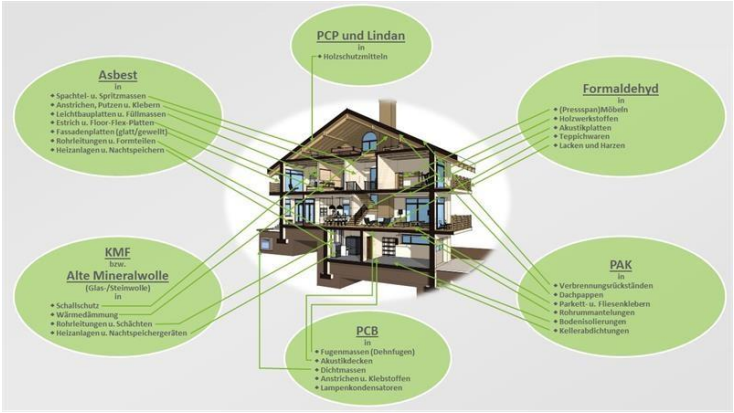
<u>Nächste Schritte:</u>

- Es wird in Q3/2026 eine technische Gebäudebewertung durchgeführt, um den Zustand des Gebäudes, Handlungsempfehlungen und Kostenschätzungen für die Wiederinstandsetzung zu erhalten



? Aufstellen eines Schadstoffkatasers (Gebäudeschadstoffe) für städtische Gebäude

Die Stadt Haan ist als Betreiber/Eigentümer von Gebäuden dazu verpflichtet, ein Schadstoffkatasters nach §6 GefStoffV aller Gebäude mit einem Baujahr vor 1996 zur erstellen. Dieses ist vor Aufnahme von Bau-, Sanierungs- und Abbrucharbeiten nötig, damit ein sicherer Umgang der Handwerker gewährleistet werden kann.



Sachstand:

- Zur Erstellung des Schadstoffkatasters soll ein Jahresvertragspartner (Leistungen Sachverständiger und Labor) ausgeschrieben werden. Für die geplante Maßnahme wurden Gelder für die Haushaltsjahre 2026 bis 2029 eingestellt
- Das Leistungsverzeichnis wird in Q3/2026 erstellt

Nächste Schritte:

- Ausschreibung über die Vergabestelle
- Schadstofferkundung der ersten Liegenschaften geplant für Q3/Q4 2026

12.6 Graffiti-Strategie städtische Gebäude

Im Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Bau (15.11.2022) Vorlage 65/043/2022 wurde die Politik über die Graffiti-Strategie der Verwaltung in Kenntnis gesetzt. Ziel ist die Entfernung aller ungesteuerten Graffiti-Taggs an städtischen Gebäuden zur Aufrechterhaltung eines gepflegten Gebäudezustands.



<u>Sachstand:</u>

- Bestandsaufnahme aller Graffiti-Taggs an städtischen Gebäuden abgeschlossen
- Priorisierung der Entfernungen wurde vorgenommen
- Angebotseinholung durchgeführt
- Entfernung der Graffiti-Taggs an Schulen inkl. Sporthallen begonnen

<u>Nächste Schritte:</u>

- Entfernung der Graffiti-Taggs an Schulen inkl. Sporthallen
- Erarbeitung eines Service-Vertrag mit Dienstleister zur sofortigen Entfernung ungesteuerter Graffiti-Taggs

Ausblick

Im Gebäudemanagement befinden sich derzeit mehrere Herausforderungen im Personalbereich, die die Arbeitsfähigkeit beeinflussen.

Die kaufmännisch und infrastrukturelle Abteilungsleitung wurde in Q2 2026 neu besetzt.

Die Abteilungsleitung der technischen Abteilung ist besetzt, jedoch sind durch die lange Vakanz zahlreiche strategische Themen abzubilden und durchzuführen. Eine Klein-Projektleiterstelle soll in eine Elektromeisterstelle umgewidmet werden, um die zunehmende Technisierung handhaben zu können. Eine Projektleiterstelle wird Ende des Jahres 2026 in den Ruhestand verabschiedet, welche zum 01.01.2027 nachbesetzt werden soll.

Ziel ist weiterhin die Herausforderungen aktiv anzugehen, um die Qualität und Sicherheit unserer Gebäudeverwaltung weiterhin gewährleisten zu können. Gleichzeitig soll eine geeignete Fachkraft gewonnen werden, um die vakante Position wieder zu besetzen und den reibungslosen Betrieb sicherzustellen.