

**Vorlagennummer:** 2024/0136/A60  
**Vorlageart:** Beschlussvorlage  
**Öffentlichkeitsstatus:** öffentlich

## **Sachstandsbericht der Stadtentwicklung Alsdorf GmbH zu laufenden und noch durchzuführenden Maßnahmen**

---

**Datum:** 24.04.2024  
**Federführend:** A 60 - Bauverwaltungsamt  
**Berichterstattung:** Herr Dziatzko

### **Beratungsfolge:**

Datum	Beratungsfolge
14.05.2024	Hauptausschuss (Kenntnisnahme)

### **Beschlussvorschlag:**

Der Hauptausschuss des Rates der Stadt nimmt den Sachstandsbericht der SEA – Stadtentwicklung Alsdorf GmbH zur Kenntnis.

### **Darstellung der Sachlage:**

Siehe beigefügte Anlage. Nähere Details ergeben sich aus den Vorlagen der nachfolgenden Tagesordnungspunkte.

### **Darstellung der Rechtslage:**

entfällt

### **Darstellung der finanziellen Auswirkungen:**

entfällt

### **Darstellung der ökologischen und sozialen Auswirkungen:**

entfällt

### **Anlage/n:**

1 - 2024-04-22\_Sachstandsbericht zu laufenden Baumaßnahmen\_SEA\_HA  
14.05.2024 (öffentlich)

**Mitzeichnungen:**

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

\_\_\_\_\_  
Erster Beigeordneter

\_\_\_\_\_  
gez. Dziatzko  
Technischer Dezernent

\_\_\_\_\_  
Kämmerer

\_\_\_\_\_  
Dezernent für Jugend,  
Schule und Soziales

\_\_\_\_\_  
Kaufmännischer  
Betriebsleiter ETD

\_\_\_\_\_  
Technische  
Betriebsleiterin ETD

\_\_\_\_\_  
Rechnungsprüfungsamt

## Sachstandsbericht zu den laufenden Baumaßnahmen der Stadtentwicklung Alsdorf

(Stand: 22.04.2024)

### **1. Rathaus Sanierungskonzept**

- DV Nr. 02/2021 vom 06.05.2021
- Geplante Fertigstellung: Dezember 2022
- Aktualisierte Fertigstellung: Dezember 2023 gem. 1. Änderung vom 08.12.2022
- Geplante Gesamtkosten: 2.676.836,67 € Sanierungskonzept Bauabschnitt 1
- Kostenfeststellung: 2.079.478,91 €

Das beschlossene ganzheitliche Sanierungskonzept beinhaltet nachfolgende (Teil-)Maßnahmen:

- a) Sanierung Innenhof
- b) Anpassung der Flucht- und Rettungsanlage
- c) Lieferung und Montage neuer Fenster- und Türanlagen (UG, EG und 1.OG)
- d) Erneuerung der beiden Aufzüge
- e) Erneuerung der Unterdeckenkonstruktion (überdachter Parkplatz)
- f) Errichtung Flucht- und Rettungsturm
- g) Erneuerung sanierungsbedürftiger Abhangdecken
- h) Fahrradabstellraum

Die Maßnahme wurde gemäß Zeiten- und Kostenrahmen fertiggestellt.

### **2. Rathaus Dachsanierung**

- DV Nr. 01/2024 vom 05.02.2024
- Geplante Fertigstellung: März 2025
- Geplante Gesamtkosten: 2.437.746,00 €

Sanierung der Flachdächer über Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und Ratssaal mit rund 1.200 m<sup>2</sup> inkl. der außenliegenden Entwässerung und 18 Lichtkuppeln über dem Ratssaal. Hierfür sollen die vorhandenen Umläufe abgebrochen werden. Die neu erstellte Entwässerung wird im Anschluss über neue Grundleitungen abgeführt. Der Blitzschutz wird an die neuen Gegebenheiten angepasst.

Nach erfolgter Grundlagenermittlung und Vor- und Entwurfsplanung werden die Ausschreibungsunterlagen erstellt.

Die Umsetzung der Maßnahme liegt im Bauzeiten- und Kostenrahmen.

### 3. Rathaus

#### Fassadensanierung und Flachdachsanierung Turm

- DV Nr. 03/2024 vom 05.02.2024
- Geplante Fertigstellung: Dezember 2026
- Geplante Gesamtkosten: 2.944.948,40 €

Sanierung der Fassaden- und Dachfläche des Turmes gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG). Für die Umsetzung der gedämmten Vorhangsfassade werden die umliegenden Raffstores temporär demontiert und die Umläufe abgebrochen. Die Flachdachsanierung mit Wärmedämmung und Abdichtung beinhaltet auch die Demontage und Erneuerung der Attiken, sowie die Anpassung des Blitzschutzes.

Nach erfolgter Grundlagenermittlung wird derzeit die Vor- und Entwurfsplanung mit Rahmenterminplan vorbereitet.

Die Umsetzung der Maßnahme liegt im Bauzeiten- und Kostenrahmen.

### 4. Gemeinschaftsgrundschule Alsdorf-Schaufenberg

#### Hauptgebäude, Umbauarbeiten Verwaltungs- und Betreuungsflügel

- DV Nr. 10/2022 vom 01.07.2022
- Geplante Fertigstellung: Juli 2023
- Aktualisierte Fertigstellung: November 2024 gem. zeitl. Anpassung vom 30.08.2023
- Geplante Gesamtkosten: 1.387.537,13 €

Es ist ein erweiterter Umbau des Schulhauptgebäudes in mehreren Bauabschnitten (1. BA Verwaltungsflügel, 2. BA Betreuungsflügel) geplant.

Hierbei wird der Verwaltungsflügel umstrukturiert und die Büroräume neu organisiert. Dadurch wurde das Lehrerzimmer größer und befindet sich in der ersten Etage. Die Schulleitung, das Sekretariat, die stellvertretende Schulleitung sowie der Hausmeister erhielten gut erreichbare Büros im Erdgeschoss. Dort wurden zusätzlich neue Lehrertoiletten erstellt.

Die Arbeiten im Verwaltungsflügel wurden planmäßig fertiggestellt und die Räumlichkeiten an die Nutzer übergeben.

Der zukünftige Betreuungsflügel (ehemalige Wohneinheiten) wird zur schulischen Nutzung umgebaut. Es entstehen drei neue Betreuungsräume (ca. 55 m<sup>2</sup>), zwei Nebenräume (ca. 17 m<sup>2</sup>) und neue Schülertoiletten.

Die Rohbauarbeiten wurden fertiggestellt. Die Zimmermannsarbeiten zur Ertüchtigung der Holzbalkendecke sind abgeschlossen. Die Arbeiten im Innenausbau haben begonnen. Die Dachdeckerarbeiten zur Sanierung der gesamten Dachfläche haben planmäßig Anfang März begonnen, nachdem das gesamte Gebäude eingerüstet wurde. Der alte Dachaufbau wurde abgebrochen und der vorhandene Dachstuhl partiell ertüchtigt. Derzeit erfolgt die Eindeckung des Dachs mit Frankfurter Dachsteinen.

Aktuell befinden sich die Malerarbeiten, Sanitärtrennwände, Bauendreinigung in der Vorbereitung der Vergabe.

Die Umsetzung liegt im angepassten Bauzeiten- und geplanten Kostenrahmen.

## 5. Kindertagesstätte Am Heggeströver, Schaufenberger Straße 81 Neubau

- DV Nr. 11/2022 vom 01.07.2022  
1. Änderung der DV vom 14.12.2022  
2. Änderung der DV vom 14.02.2023
- Geplante Fertigstellung: Mai 2024
- Geplante Gesamtkosten: 5.391.000,00 €

Errichtung einer eingeschossigen, sechsgruppigen Kindertagesstätte in Massivbauweise mit bodentiefen Fenstern. Das Dach ist als flach-geneigtes Gründach mit zentraler Lichtkuppel erbaut, um lichtdurchflutete Räumlichkeiten zu gewährleisten. Die Fassade wurde als Vorhangfassade inkl. Unterkonstruktion und Wärmedämmung ausgeführt. Fenster- und Türanlage sind mit einer außenliegenden Verschattung ausgestattet. Die Kindertagesstätte wird mit einer zentralen Lüftungsanlage und einer hocheffizienten Wärmepumpe betrieben.

Die Zufahrtsstraße mit insgesamt 12 Stellplätzen und allen erforderlichen Versorgungsleitungen wurde in enger Abstimmung parallel vom Eigenbetrieb Technische Dienste der Stadt Alsdorf (A 66) geplant und umgesetzt.

Die behördliche Abnahme durch das Bauordnungsamt erfolgte am 28.02.2024 und am 01.03.2024 die Übergabe an den Nutzer.

Derzeit erfolgen die Restarbeiten im Bereich der Außenanlagen.

Die Umsetzung liegt im geänderten Bauzeiten- und geplanten Kostenrahmen.

## 6. Gemeinschaftsgrundschule Kellersberg-Ost; Erweiterung

- DV Nr. 12/2022 vom 29.09.2022
- Geplante Fertigstellung: August 2025
- Geplante Gesamtkosten: 9.752.392,50 €

Die Planung beinhaltet die barrierefreie Erweiterung der Gemeinschaftsgrundschule um zwei weitere Klassenzüge mit u. a. acht Klassenräumen und dazwischenliegenden Gruppenräumen, einem Foyer von ca. 830 m<sup>2</sup>, einem Verwaltungsbereich, WC- Anlagen, Aufzug und Lagerräumen. Die Umsetzung ist als nicht unterkellertes zweigeschossiger Neubau nach Schulbaurichtlinie und Gebäudeenergiegesetz (GEG) geplant. Fenster- und Türanlagen werden im Erdgeschoss als Pfosten-Riegelkonstruktion und im 1. Obergeschoss als dreifach verglaste Fenster mit außenliegender Verschattung ausgebildet. Das Dach wird begrünt und mit einer PV-Anlage ausgestattet. Es entsteht ein neuer Schulhof für die zukünftige vierzügige Grundschule mit Spiel- und Sitzmöglichkeiten, Grünflächen und einem geringen Anteil versiegelter Flächen, um eine hohe Versickerungsfähigkeit zu gewährleisten. Eine Rigolen-Anlage wird Regenwasser auffangen, das zur WC-Spülung genutzt wird. Die Wärmeversorgung des Erweiterungsbaus wird durch eine Wärmepumpe sichergestellt.

Der Baubeginn fand planmäßig am 04. März 2024 statt. Die Baustelle wurde eingerichtet. Der Baukran, die benötigten Baucontainer und der Bauzaun sowie die Baustraße wurden hergestellt. Der Bodenaushub und Wiedereinbau mit Bodenverbesserung ist abgeschlossen. Zurzeit wird die Gründung des Gebäudes erstellt.

Die Umsetzung der Maßnahme liegt im Bauzeiten- und Kostenrahmen.

## **7. Elisabethschule**

### **Erweiterung der Elisabethschule**

- DV Nr. 13/2022 vom 29.09.2022
- Diese Durchführungsvereinbarung ersetzt die vorzeitig beendete DV 04/2021.
- Geplante Fertigstellung: November 2024
- Geplante Gesamtkosten: 1.348.964,10 €

Die Erweiterung der Elisabethschule umfasst vier zusätzliche Unterrichtsräume und zwei Nebenräume. Sie wird als zweigeschossiger Anbau in Massivbauweise an den bestehenden Oberstufentrakt realisiert. Der Neubau wird mit einer gedämmten Klinkervorsatzschale und großformatigen Fenstern ausgestattet, die über einen außenliegenden Sonnenschutz verfügen. Die Anbindung an das bestehende Gebäude erfolgt an die vorhandenen Technikzentralen und Erschließung. Zusätzlich wurde der Schulhof im Bereich des abgerissenen Pavillons entsiegelt und neugestaltet.

Die Rohbauarbeiten sind abgeschlossen. Derzeit laufen die Arbeiten der Gewerke Klinkermaurer, Dachdecker, Fensterbau, Trockenbau, Innenputz, Heizung-Sanitär- und Elektroinstallation, In Kürze folgen die Estrich- und Bodenbelagsarbeiten sowie die Maler-, Tischler-, und Werksteinarbeiten sowie die Planung und Ausschreibung für die Wiederherstellung der Außenanlagen.

Die Umsetzung der Maßnahme liegt im Bauzeiten- und Kostenrahmen.

## **8. Katholische Grundschule Alsdorf-Hoengen**

### **Photovoltaikanlage**

- DV Nr. 02/2023 vom 27.09.2023.
- Geplante Fertigstellung: November 2024
- Geplante Gesamtkosten: 124.684,73 €

Errichten einer Photovoltaikanlage (49,5 kWp) auf der Dachfläche der Turnhalle mit einem Batteriespeicher (44,16 kWh).

Die Maßnahme wurde nach erfolgreicher Submission vergeben und soll in den Sommerferien NRW 2024 umgesetzt werden.

Die Umsetzung der Maßnahme liegt im Bauzeiten- und Kostenrahmen.

## **9. Gemeinschaftsgrundschule Alsdorf-Schaufenberg Photovoltaikanlage**

- DV Nr. 03/2023 vom 27.09.2023.
- Geplante Fertigstellung: November 2024
- Geplante Gesamtkosten: 58.475,39 €

Errichten einer Photovoltaikanlage (13,86 kWp) auf der Dachfläche des Schulgebäudes mit einem Batteriespeicher (22,08 kWh).

Die Maßnahme wurde nach erfolgreicher Submission vergeben und soll nach der Erneuerung der Dacheindeckung Ende April umgesetzt werden.

Die Umsetzung der Maßnahme liegt im Bauzeiten- und Kostenrahmen.

## **10. Gemeinschaftsgrundschule Alsdorf-Annapark Photovoltaikanlage**

- DV Nr. 04/2023 vom 27.09.2023.
- Geplante Fertigstellung: November 2024
- Geplante Gesamtkosten: 174.496,18 €

Errichten einer Photovoltaikanlage (49,5 kWp) auf der Dachfläche der Turnhalle mit einem Batteriespeicher (44,16 kWh).

Die Maßnahme wurde nach erfolgreicher Submission vergeben und soll in den Sommerferien NRW 2024 umgesetzt werden.

Die Umsetzung der Maßnahme liegt im Bauzeiten- und Kostenrahmen.

## **11. Marien-Realschule Photovoltaikanlage**

- DV Nr. 05/2023 vom 27.09.2023.
- Geplante Fertigstellung: November 2024
- Geplante Gesamtkosten: 85.735,44 €

Errichten einer Photovoltaikanlage (29,7 kWp) auf der Dachfläche des Schulgebäudes mit einem Batteriespeicher (22,08 kWh).

Der Auftrag wurde vergeben und die PV-Anlage in den Osterferien auf dem Dach montiert. Derzeit werden Restarbeiten und die VOB-Abnahme durchgeführt.

Die Umsetzung der Maßnahme liegt im Bauzeiten- und Kostenrahmen.

## **12. Verbundfamilienzentrum Alsdorf-Kellersberg Photovoltaikanlage**

- DV Nr. 06/2023 vom 27.09.2023.
- Geplante Fertigstellung: November 2024
- Geplante Gesamtkosten: 53.158,80 €

Errichten einer Photovoltaikanlage (11,88 kWp) auf der Dachfläche der Kindertagesstätte mit einem Batteriespeicher (22,08 kWh).

Die Maßnahme wurde nach erfolgreicher Submission vergeben und wurde in Osterferien NRW 2024 umgesetzt. Derzeit finden Restarbeiten und VOB-Abnahmen statt.

Die Umsetzung der Maßnahme liegt im Bauzeiten- und Kostenrahmen.

## **13. Kita Straßburger Straße Photovoltaikanlage**

- DV Nr. 07/2023 vom 27.09.2023.
- Geplante Fertigstellung: November 2024
- Geplante Gesamtkosten: 50.610,01 €

Errichten einer Photovoltaikanlage (9,9 kWp) auf der Dachfläche der Kindertagesstätte mit einem Batteriespeicher (22,08 kWh).

Der Auftrag wurde vergeben und die PV-Anlage in den Osterferien auf dem Dach montiert. Derzeit werden Restarbeiten und die VOB-Abnahme durchgeführt.

Die Umsetzung der Maßnahme liegt im Bauzeiten- und Kostenrahmen.

## **14. Gebäude Marienstraße Errichtung Fluchttreppe**

- DV Nr. 08/2023 vom 15.12.2023.
- Geplante Fertigstellung: Oktober 2024
- Geplante Gesamtkosten: 50.400,00 €

Im Zuge der Wiederinbetriebnahme der Grundschule wird eine Optimierung der Entfluchtung durch eine neue Fluchttreppe erforderlich. Die neu zu errichtende Fluchttreppe soll am nördlichen Anbau des Hauptgebäudes am Balkon des ersten Obergeschosses angeschlossen werden. Sie wird aus verzinktem Stahl inkl. Treppengeländer errichtet. Die Rohbauarbeiten für das Treppenfundament und der Auftrag für die Metallbauarbeiten wurden vergeben.

Zurzeit wird die Werk- und Montageplanung durch den Metallbauer erstellt. Die bauliche Errichtung ist für Anfang Juli terminiert.

Die Umsetzung der Maßnahme liegt im Bauzeiten- und Kostenrahmen.

#### **15. Feuerwache Luisenstraße Sanierung Entwässerungsrinne**

- DV Nr. 09/2023 vom 15.12.2023.
- Geplante Fertigstellung: August 2024
- Geplante Gesamtkosten: 27.513,60 €

Die Entwässerungsrinne in der Pflasterfläche im Ausfahrtsbereich des Rettungsdienstes zur Luisenstraße hin ist abgesackt und muss erneuert werden. Der Auftrag wurde erteilt. Die Umsetzung ist in enger Abstimmung mit der Feuerwehrdienststelle für Juni geplant.

Die Umsetzung der Maßnahme liegt im Bauzeiten- und Kostenrahmen.

#### **16. Sportplatz Broicher Siedlung Konzepterstellung für zwei Varianten (Kunstrasen- und Naturrasenplatz)**

- Umsetzung im Auftrag vom A 40, Schul- und Sportamt
- Geplante Fertigstellung: Februar 2024
- Geplante Gesamtkosten: 20.000 €

Es wurden Varianten für die Sanierung des Sportplatzes mit Kunstrasen, alternativ mit Naturrasen erarbeitet, einschließlich der dazugehörigen Kostenermittlung. Das Bodengutachten, die Vermessung und die Beurteilung des Schallschutzes wurden durchgeführt und in die Konzepterstellung integriert. Derzeit wird die Planung optimiert und Alternativen für die Entwässerung des Grundstücks geprüft und abgestimmt.

Die Umsetzung der Grundlagenermittlung liegt im vorgegebenen Kosten- und Zeitrahmen.

#### **17. Gustav-Heinemann-Gesamtschule Modernisierung**

- DV Nr. 02/2024 vom 05.02.2024
- Geplante Fertigstellung: April 2025
- Geplante Gesamtkosten: 374.143,77 €

Die geplanten Modernisierungen werden im Rahmen des Kommunalinvestitionsförderungsgesetzes (KInvFöG NRW) gefördert, um die Schulinfrastruktur zu verbessern.

Im Zuge des Maßnahmenpaketes ist ein neues Lehrerzimmer geplant, das durch räumliche Abtrennung eines Teils des „Pädagogischen Zentrums“ entstehen soll. Zusätzlich werden ein Abstellraum und E-Bike-Stellplätze mit Lademöglichkeit eingerichtet. Auch die Sanierung des Sportboden-Kunststoffbelags des Kleinspielfelds ist vorgesehen. Nach der erfolgten Grundlagenermittlung wird derzeit die Brandschutz-, Entwurfs- und Genehmigungsplanung erarbeitet. Zeitgleich läuft derzeit die Ausschreibung für die Sanierung des Sportboden-Kunststoffbelags.

Die Umsetzung der Maßnahme liegt im Bauzeiten- und Kostenrahmen.

gez. Kathrin Koppe  
Stadtentwicklung Alsdorf GmbH