

Federführend: A 60 Bauverwaltungsamt	AZ: Berichterstatter/-in: Herr Kahlen
Beratungsfolge: Datum Gremium 01.12.2022 Hauptausschuss	
Sachstandsbericht der Stadtentwicklung Alsdorf GmbH zu laufenden und noch durchzuführenden Maßnahmen	

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:

Darstellung der finanziellen Auswirkungen:

Darstellung der ökologischen und sozialen Auswirkungen:

Anlage/n:

Sachstandsbericht der SEA – Stadtentwicklung Alsdorf GmbH

_____ Bürgermeister	gez. Kahlen _____ Erster Beigeordneter	_____ Technische Beigeordnete
_____ Kämmerer	_____ Referat Jugend, Schulen und Sport	_____ Kaufmännischer Betriebsleiter ETD
_____ Technischer Betriebsleiter ETD	_____ Rechnungsprüfungsamt	

Sachstandsbericht zu den laufenden Baumaßnahmen der Stadtentwicklung Alsdorf

(Stand: 15.11.2022)

1. Gemeinschaftsgrundschule Alsdorf Broicher Siedlung OGS Erweiterung

- DV Nr. 14/2020 vom 24.09.2020 - KInvFG (2. Kapitel)
- Zeitliche Anpassung am 08.03.2022 beantragt
- Geplante Fertigstellung: Dezember 2022
- Geplante Gesamtkosten: 942.691 €

Planung und Errichtung eines 1-geschossigen Anbaus für den OGS-Bereich unter der Gymnastikhalle im Bereich der Pausenhalle (ca. 160 m²), der im Zusammenhang mit den erforderlichen Umbaumaßnahmen für Küche, Heizungs- und WC-Anlagen errichtet wird.

Die Baumaßnahme ist bis auf Restarbeiten im Außenbereich abgeschlossen.

Die Umsetzung der Maßnahme liegt im o.g. zeitlich angepassten Bauzeiten- und Kostenrahmen.

2. 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 €

Erweiterung der Elisabethschule um vier Unterrichtsräume und zwei Nebenräume, als zweigeschossiger Anbau an den Oberstufentrakt. Der Neubau in Massivbauweise erhält eine gedämmte Klinkervorsatzschale und großformatige Fenster mit außenliegendem Sonnenschutz. Technikzentralen und Erschließung sind durch die Anbindung an das Bestandsgebäude bereits vorhanden. Ergänzend wird der Schulhof im Bereich des abgebrochenen Pavillons entsiegelt und neugestaltet.

Zurzeit erfolgt die Entwurfs- und Genehmigungsplanung. Die Ausschreibung, Auswertung und Beauftragung der Fachplanungsleistung Tragwerkplanung ist erfolgt. Die Ausschreibung der Fachplanung für den Elektrobereich ist erstellt und derzeit veröffentlicht.

Die Umsetzung der Maßnahme liegt im Bauzeiten- und Kostenrahmen.

3. Jugendkunstschule Alsdorf Neubau der Jugendkunstschule mit Jugendtreff „Aber Hallo“

- DV Nr. 06/2020 vom 07.04.2020 und 1. Änderung der DV vom 07.04.2020 – Förderprogramm „Sanierung kommunaler Einrichtungen Sport Jugend Kultur“
- Geplante Fertigstellung: Dezember 2023
- Geplante Gesamtkosten: 1.988.180 €

Der Massivbau mit Klinkerfassade erhält einen großen Atelierraum, einen Aufenthaltsraum für den pädagogischen Jugendtreff, ein Büro, Sanitär- und Nebenräume, eine Holzwerkstatt, einen Raum für den Keramikbrennofen sowie Lagerflächen. Mittig wird ein großer Flurbereich als Begegnungsstätte für Veranstaltungen und Ausstellungen errichtet und ist durch die mobile Trennwand multifunktional nutzbar.

Die Baumaßnahme hat planmäßig am 29.08.2022 begonnen. Die Erd- und Fundamentarbeiten sind abgeschlossen. Momentan werden die tragenden Außen- und Innenwände in Massivbauweise errichtet.

Nach fertiggestellter Ausführungsplanung wurden die Ausschreibungen der Außenfenster- und Türanlagen mit außenliegender Verschattung, die Gerüst- sowie die Zimmerarbeiten im Oktober und November ausgewertet und sind bereits beauftragt.

Die Ausschreibungen für Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten, Estricharbeiten, Innenputz sowie Heizung-, Lüftung- und Sanitärarbeiten sind auf dem Vergabemarktplatz veröffentlicht. Die weiteren Gewerke sind in der Vorbereitung.

Die Umsetzung der Maßnahme liegt im Bauzeiten- und Kostenrahmen.

4. Jugendkunstschule Alsdorf mit Jugendtreff „Aber Hallo“ Errichtung von Parkplätzen

- DV Nr. 07/2020 vom 07.04.2020
- Geplante Fertigstellung: Dezember 2023
- Geplante Gesamtkosten: 188.584 €

Hier wird die erforderliche Verlegung und Errichtung von 23 Parkplätzen und zwei behindertengerechten Parkplätzen inkl. Entwässerungskonzept und Parkplatzbeleuchtung im Zuge des Neubaus der Jugendkunstschule umgesetzt. Die Baugenehmigung ist erteilt. Die Umsetzung erfolgt im Zusammenhang mit dem Neubau der Jugendkunstschule.

Die Umsetzung der Maßnahme liegt im Bauzeiten- und Kostenrahmen.

5. Kindertagesstätte an der Feldstraße Neubau

- DV Nr. 07/2021 vom 12.11.2021/ Änderung 30.09.2022
- Geplante Fertigstellung: Dezember 2023
- Geplante Gesamtkosten: 5.970.000 €

Schlüsselfertige Errichtung einer zweigeschossigen, sechsgruppigen Kindertagesstätte in Massivbauweise. Das Erdgeschoss erhält einen Geschosssprung um ca. 0,65m, der die vorhandene Geländesituation überbrückt. Der tieferliegende Erdgeschossbereich wird über eine behindertengerechte Rampe erschlossen. Die Fassade erhält eine wärmegeämmte Vorhangfassade inkl. Unterkonstruktion. Es werden jeweils drei Gruppen im Erdgeschoss und drei Gruppen im Obergeschoss entstehen und jede der sechs Gruppen bildet eine Einheit von sechs Räumen (Garderobe, Gruppenraum, Nebenraum, Schlafrum, Sanitärbereich und Abstellraum). Des Weiteren sind im Erdgeschoss und Obergeschoss zwei große Spielflure vorgesehen sowie ein Leitungsbüro im Erdgeschoss. Ergänzend sind ein Anlieferungsbereich für die Aufwärmküche mit Spülbereich, eine separate Toilettenanlage und ein Putzmittelraum mit Anschlüssen für Waschmaschinen und Trockner geplant.

Die Planung der Fachplanung Vermessung, Tragwerksplanung mit Erdbebennachweis, Schall- und Wärmeschutz und konstruktivem Brandschutz, Prüfstatik, Technische Gebäudeausstattung (Heizung, Lüftung, Sanitär, Elektro und Aufzugsanlage) Brandschutz, Geotechnik, sowie Sicherheits- und Gesundheitskoordination ist abgeschlossen. Die Architektenleistungen aller Leistungsphasen werden durch die Stadtentwicklung erbracht und umgesetzt.

Die Baugenehmigung ist erteilt. Nach öffentlicher schlüsselfertiger GU-Ausschreibung wurde der Auftrag vergeben und der Baubeginn hat fristgerecht am 24.10.2022 mit der Errichtung der Baustelle (Container, Bauzaun, Strom- und Wasseranschlüsse) und Erdarbeiten begonnen.

Die Umsetzung der Maßnahme liegt im Bauzeiten- und Kostenrahmen.

6. Marienschule-Realschule Erneuerung der Schließanlage

- DV Nr. 02/2022 vom 10.03.2022
- Geplante Fertigstellung: Oktober 2022
- Geplante Gesamtkosten: 40.787,00 €
- Kostenfeststellung: 34.168,10 €

Austausch der vorhandenen Schließanlage für die Außentüren des Schulgebäudes im Bereich der Verwaltung und der naturwissenschaftlichen Fachräume.

Die Umsetzung der Maßnahme wurde gemäß Bauzeiten- und Kostenrahmen abgeschlossen.

7. Gustav-Heinemann-Gesamtschule Umrüstung Innenbeleuchtung im Pädagogischen Zentrum auf LED

- DV Nr. 03/2022 vom 10.05.2022
- Geplante Fertigstellung: November 2022
- Geplante Gesamtkosten: 36.993,00 €
- Kostenfeststellung: 27.902,11 €

Umrüstung der Innenbeleuchtung des Pädagogischen Zentrums (Aula) der GHG auf LED. Ziel der Maßnahme ist eine optimale Energieeinsparung während der Betriebszeiten. Die Umrüstung erfolgte auf Basis vorhandener Verkabelung.

Die Umsetzung der Maßnahme wurde gemäß Bauzeiten- und Kostenrahmen abgeschlossen.

8. Gustav-Heinemann-Gesamtschule Sanierung Schulhoftoiletten

- DV Nr. 04/2022 vom 10.05.2022
- Geplante Fertigstellung: November 2023
- Geplante Gesamtkosten: 172.865 €

Die Sanierung der Sanitäranlagen im Erdgeschoss der Schulhoftoiletten an der GHG wird in zwei Bauabschnitte aufgeteilt. Das Damen-WC wurde in den Sommerferien 2022 saniert und das Herren-WC folgt in den Sommerferien 2023. Die vorhandene Struktur wird teilweise bis auf den Rohzustand abgebrochen. Der Estrich wird als schwimmende Zementschicht neu aufgebaut und anschließend mit einem neuen Fliesenbelag ausgeführt. Die Räume werden raumhoch gefliest. Sämtliche Einbauten, WC-Objekte, Armaturen, Heizkörper und Leitungsführungen im Wasser-, Abwasser und Elektrobereich sowie die WC-Kabinen werden erneuert.

Der erste Bauabschnitt wurde planmäßig in den Sommerferien 2022 abgeschossen. Im Anschluss erfolgt die Vorbereitung und Planung für den 2. Bauabschnitt: WC – Anlagen Herren. Die Umsetzung erfolgt planmäßig in den Sommerferien 2023

Die Umsetzung der Maßnahme liegt im Bauzeiten- und Kostenrahmen.

9. Katholische Hermann-Josef-Grundschule Alsdorf Hoengen Dachsanierung Mehrzweckhalle (MZH)

- DV Nr. 05/2022 vom 10.05.2022
- Geplante Fertigstellung: Oktober 2023
- Geplante Gesamtkosten: 240.384 €

Das geneigte Dach sowie das Flachdach auf der Rückseite der MZH der KGS Hoengen soll erneuert werden. Es wird nach den Maßgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) gedämmt. Die Dachentwässerung sowie die Klempnerarbeiten sollen erneuert werden.

Zurzeit erfolgt die Entwurfs-, Ausführungsplanung mit anschließender Erstellung der Leistungsverzeichnisse. Die Ausführung ist für die Sommerferien 2023 geplant.

Die Umsetzung der Maßnahme liegt im Bauzeiten- und Kostenrahmen.

10. Gemeinschaftsgrundschule Alsdorf-Schauftenberg Schulhofsanierung

- DV Nr. 06/2022 vom 01.07.2022
- Geplante Fertigstellung: Dezember 2022
- Geplante Gesamtkosten: 74.535 €

Asphaltflächen auf dem rückwärtigen Schulhof wurden planmäßig saniert. Im Zuge der Maßnahme wurde eine Teilfläche (70 m²) entsiegelt, um die Versickerungsfähigkeit zu erhöhen und gleichzeitig wurde die Aufenthaltsqualität in diesem Bereich durch neue Sitzgelegenheiten und eine grüne Heckenbepflanzung gesteigert.

Die bauliche Umsetzung der entsiegelten, sowie der asphaltierten Fläche ist planmäßig in den Herbstferien erfolgt. Die Möblierung wurde Anfang November aufgestellt. Zum planmäßigen Abschluss der Maßnahme erfolgt aktuell noch die Heckenbepflanzung.

Die Umsetzung der Maßnahme liegt im Bauzeiten- und Kostenrahmen.

11. Gemeinschaftsgrundschule Alsdorf-Schauftenberg Hauptgebäude, Umbauarbeiten Verwaltungs- und Betreuungsflügel

- DV Nr. 10/2022 vom 01.07.2022
- Geplante Fertigstellung: Juli 2024
- Geplante Gesamtkosten: 1.387.537 €

Es ist ein erweiterter Umbau des Schulhauptgebäudes in mehreren Bauabschnitten geplant. Der Verwaltungsflügel wird umstrukturiert und die Büroräume neu organisiert. Dadurch wird das Lehrerzimmer größer. Die Schulleitung, stellvertretende Schulleitung und das Sekretariat erhalten getrennte Büros. Im EG werden neue Lehrertoiletten erstellt.

Der zukünftige Betreuungsflügel (ehemalige Wohneinheiten) wird zur schulischen Nutzung umgebaut. Es entstehen drei neue Betreuungsräume (65m²), zwei Nebenräume (17m²) und neue Schülertoiletten.

Der Bauantrag für die erforderlichen Umbauarbeiten und die Nutzungsänderung im Verwaltungsflügel wurde planmäßig eingereicht. Die Umbauarbeiten für die neuen Lehrertoiletten, sowie vorbereitende Arbeiten für das neue Lehrerzimmer haben planmäßig im Oktober begonnen. Trockenbautrennwände wurden gestellt und die Sanitärrohinstallation ausgeführt. Fliesen- und Bodenbelagsarbeiten erfolgen planmäßig bis Ende des Jahres.

Zurzeit erfolgt die Entwurfs- und Genehmigungsplanung für den Betreuungsflügel parallel zur Vorbereitung für Honoraranfragen für Fachplanerleistungen, wie z.B. Brandschutz, Prüfstatik und Vermessung.

Die Fachplanungsleistungen aller Leistungsphasen für die Bereiche Heizung, Sanitär, Lüftung, Elektro und die Tragwerksplanung werden neben den Architektenleistungen durch die Stadtentwicklung Alsdorf erbracht.

Die Umsetzung der Maßnahme liegt im Bauzeiten- und Kostenrahmen.

12. VABW Gebäude Nordring Erneuerung der Heizungsanlage

- DV Nr. 08/2022 vom 01.07.2022
- Geplante Fertigstellung: November 2022
- Geplante Gesamtkosten: 24.220 €

Ziel dieser Baumaßnahme ist der Austausch der vorhandenen sanierungsbedürftigen Heizungsanlage aus dem Jahr 1990 durch einen energieeinsparenden Wärmeerzeuger.

Die Heizungsanlage wird derzeit eingebaut. Im Anschluss erfolgt die VOB-Abnahme, sowie die Abrechnung und Dokumentation.

Die Umsetzung der Maßnahme liegt im Bauzeiten- und Kostenrahmen.

13. Gemeindehaus Bettendorf Erneuerung der Heizungsanlage

- DV Nr. 09/2022 vom 08.06.2022
- Geplante Fertigstellung: November 2022
- Geplante Gesamtkosten: 9.320 €
- Kostenfeststellung: 11.766,22 €

Die Umsetzung der Maßnahme wurde fristgerecht abgeschlossen.

Die Kostenüberschreitung resultiert aus unvorhergesehenen zusätzlichen Leistungen im Bereich des Bestandsschornsteines des Gebäudes.

14. Kindertagesstätte Viktoriasportplatz Neubau

- DV Nr. 11/2022 vom 01.07.2022
- Geplante Fertigstellung: März 2024
- Geplante Gesamtkosten: 4.983.135 €

Errichtung einer eingeschossigen, sechsgruppigen Kindertagesstätte in Massivbauweise. Die Fassade wird als Vorhangfassade inkl. Unterkonstruktion und Wärmedämmung gemäß GEG-Standard ausgeführt. Fenster- und Türanlage erhalten eine außenliegende Verschattung. Die Kindertagesstätte wird mit einer zentralen Lüftungsanlage und einer Wärmepumpe ausgestattet.

Der Bauantrag wurde eingereicht. Die Ausführungsplanung und die GU-Ausschreibung wurden erstellt und veröffentlicht. Die Fachplaner-Ausschreibungen, Auswertungen und Beauftragung für Tragwerksplanung, Schall- und Wärmeschutz, konstruktiven Brandschutz, Sicherheits- und Gesundheitskoordination-Leistungen und TA-Planung (Heizung, Lüftung, Sanitär, Elektro) wurden bereits vergeben.

Die Submission der schlüsselfertigen GU-Ausschreibung ist auf den 14. Dezember 2022 terminiert. Der planmäßige Baubeginn ist auf den 01.02. 2023 festgelegt.

Die Umsetzung der Maßnahme liegt im Bauzeiten- und Kostenrahmen.

15. 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 m², 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 extensiv begrünt und mit einer PV-Anlage ausgestattet. Es entsteht ein neuer ca. 2.000 m² großer Schulhof 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.

Die Planungsleistungen für die Technische Gebäudeausstattung (Heizung, Lüftung, Sanitär, Aufzugsanlage, Elektro), Tragwerksplanung mit Erdbebennachweis, Schall- und Wärmeschutz, konstruktivem Brandschutz, Ingenieurbauwerke und Freianlagen wurden öffentlich ausgeschrieben, ausgewertet und bereits beauftragt.

Aktuell werden die Entwurfs- und Genehmigungsplanungen für den Erweiterungsbau erstellt. Der Bauantrag wird planmäßig Ende März 2023 eingereicht.

Die Entwurfs- und Ausführungsplanung sowie die Erstellung der Leistungsverzeichnisse für den neuen Schulhof (1. Bauabschnitt) erfolgen bis Februar 2023, um die bauliche Errichtung bis Ende der Sommerferien 2023 sicherzustellen.

Die Umsetzung der Maßnahme liegt im Bauzeiten- und Kostenrahmen.

16. Rathaus Sanierungskonzept

- DV Nr. 02/2021 vom 06.05.2021
- Geplante Fertigstellung: Dezember 2022
- Geplante Gesamtkosten: 4.892.332 €

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

- a) Sanierung Innenhof
- b) Anpassung der Flucht- und Rettungsanlage
- c) Flachdachsanierung des Turms
- d) Fassadenarbeiten des Turms
(Vorhangfassade, Abtrennung, Umläufe)
- e) Fassadensanierung (UG, EG und 1 OG)
- f) Lieferung und Montage neuer Fenster- und Türanlagen
(UG, EG und 1. OG)
- g) Erneuerung der beiden Aufzüge
- h) Erneuerung der Unterdeckenkonstruktion – fertiggestellt (überdachter
Parkplatz)
- i) Asphaltsanierung rückseitiger Parkplatz
- k) Errichtung Flucht- und Rettungsturm

Zwischenzeitlich sind alle sicherheitsrelevanten und funktional unabdingbaren Einzel-Maßnahmen bereits umgesetzt und abgeschlossen.

Hierzu gehören:

- Flucht- und Rettungsanlage (Flucht- und Rettungsturm)
- Sanierung und Errichtung des 2. Innenhofes
- Zwei Aufzugsanlagen (Barrierefreiheit)
- Alle Fenster- und Türanlagen mit außenliegender elektrischer Verschattung im Gebäudeturm (2. bis 6. Obergeschoss) sowie dazugehörige Putz- und Nebenarbeiten
- Ertüchtigung und Dämmung der Unterdeckenkonstruktion des überdachten Parkplatzes (rückseitiger Parkplatz)

Nach erfolgter Ausführungsplanung, Ausschreibung und Beauftragung befinden sich aktuell in der Umsetzung die Teilmaßnahmen:

- Alle Fenster- und Türanlagen mit außenliegender elektrischer Verschattung im Untergeschoss (UG), Erd- und 1. Obergeschoss (EG, 1. OG) sowie dazugehörige Putz- und Nebenarbeiten
- die Erneuerung der sanierungsbedürftigen Abhangdecken (KMF) in den Bereichen: Kantine, Ratssaal, Dezernat I und II, BM

Die Umsetzung im laufenden Dienstbetrieb erfolgt sukzessive bis Dezember 2023.

Danach sind die nächsten Schritte zur Umsetzung des ganzheitlichen Sanierungskonzeptes:

- Fassadensanierung mit dem Rückbau der Umläufe am Gebäudeturm (2.-6. OG) und Errichtung einer wärmegeprägten, hinterlüfteten Vorhangfassade (2. bis 6. OG) einschließlich Kran- und Gerüsterstellung sowie die Dachsanierung (Turm);

- Sanierung (Betonsanierung) und Anstrich der Umläufe (UG, EG, 1. OG);
- Asphalterneuerung des rückseitigen Parkplatzes mit Markierung.

Fazit:

Die vorhandenen finanziellen Mittel des bestehenden Budgets sind für die gesamte Umsetzung des ganzheitlichen Sanierungskonzeptes derzeit nicht mehr auskömmlich.

gez. Kathrin Koppe
Stadtentwicklung
Alsdorf GmbH