

Auszug aus der Niederschrift über die 13. Sitzung des Hauptausschusses vom 21.03.2023

TOP Betreff

16 Sachstandsbericht der Stadtentwicklung Alsdorf GmbH
zu laufenden und noch durchzuführenden Maßnahmen

Vorlage

2023/0106/A60
Entscheidung
zur Kenntnis genommen

Beschluss:

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

Sachstandsbericht zu den laufenden Baumaßnahmen der Stadtentwicklung Alsdorf (Stand: 03.03.2023)

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

- DV Nr. 06/2020 vom 07.04.2020 und 1. Änderung der DV vom 03.08.2022 – Förderprogramm „Sanierung kommunaler Einrichtungen Sport Jugend Kultur“
- Geplante Fertigstellung: Dezember 2023
- Geplante Gesamtkosten: 1.988.180,00 €

Der Neubau der eingeschossigen Jugendkunstschule, der in Massivbauweise mit Klinkerfassade geplant ist, 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 sowie die Errichtung der tragenden Außen- und Innenwände in Massivbauweise sind abgeschlossen. Nach Fertigstellung des Dachstuhls erfolgen die Dachdeckerarbeiten und die Verklammerung der Fassade. Parallel hierzu haben die Rohinstallation im Bereich Heizung, Sanitär, Lüftung und Elektro begonnen.

Die weiteren Gewerke sind in der Vorbereitung der Ausschreibungen.

Die Umsetzung der Maßnahme liegt im Bauzeiten- und Kostenrahmen.

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

- DV Nr. 07/2020 vom 07.04.2020
- Geplante Fertigstellung: Dezember 2023
- Geplante Gesamtkosten: 188.584,00 €

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. Aktuell wird die Ausschreibung für die Tiefbau- und Garten – und Landschaftsbauarbeiten erarbeitet und planmäßig am 29.03.2023 submittiert.

Die Umsetzung der Maßnahme liegt im Bauzeiten- und Kostenrahmen.

3. Rathaus Sanierungskonzept

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

Das beschlossene ganzheitliche Sanierungskonzept beinhaltet nachfolgende (Teil-)Maßnahmen, welche nach aktuellem Änderungsbeschluss in zwei Bauabschnitte aufgeteilt wurden. Der erste Bauabschnitt wurde am 01.12.2022 beschlossen.

Erster Bauabschnitt (1. BA):

- 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 – fertiggestellt (überdachter Parkplatz)
- f) Errichtung Flucht- und Rettungsturm
- g) Erneuerung sanierungsbedürftiger Abhangdecken
- h) Fahrradabstellraum

Der zweite Bauabschnitt ist aktuell zurückgestellt.

Zweiter Bauabschnitt (2. BA):

- i) Flachdachsanierung des Turms
- j) Fassadenarbeiten des Turms (Vorhangfassade, Abtrennung, Umläufe)
- k) Fassadensanierung (UG, EG und 1 OG)
- l) Asphaltsanierung rückseitiger Parkplatz

Zwischenzeitlich sind alle sicherheitsrelevanten und funktional unabdingbaren Einzel-Maßnahmen umgesetzt und abgeschlossen. Hierzu gehören:

- Anpassung Flucht- und Rettungsanlage (Flucht- und Rettungsturm)
- Sanierung und Errichtung des 2. Innenhofes – Umsetzung der Flachdacheindeckung erfolgt nach Einbau der Pfosten-Riegel-Fenster
- Erneuerung zweier Aufzugsanlagen (Barrierefreiheit)
- Erneuerung aller Fenster- und Türanlagen mit außenliegender elektrischer Verschattung im Gebäudeturm (2. bis 6. Obergeschoss) sowie Ausführung dazugehöriger Putz- und Nebenarbeiten
- Ertüchtigung und Dämmung der Unterdeckenkonstruktion des überdachten Parkplatzes (rückseitiger Parkplatz)
- Erneuerung der sanierungsbedürftigen Abhangdecken (KMF) in den Bereichen: Kantine, Schulamt, Büro 112 (ehem. Trauzimmer), Dezernat I und II, BM

Nach erfolgter Ausführungsplanung, Ausschreibung und Beauftragung befinden sich aktuell folgende Teilmaßnahmen des 1. BA in der Umsetzung:

- Erneuerung aller Fenster- und Türanlagen mit außenliegender elektrischer Verschattung im Untergeschoss (UG), Erd- und 1. Obergeschoss (EG, 1.OG) sowie Ausführung dazugehöriger Putz- und Nebenarbeiten. Die Umsetzung beginnt ab April 2023
- Fluchtwegbeleuchtung- und Piktogramme am Flucht- und Rettungsturm - Umsetzung erfolgt März 2023
- Errichtung des Fahrradabstellraumes – Umsetzung erfolgt im April 2023
- Erneuerung der sanierungsbedürftigen Abhangdecken (KMF) im Ratssaal – Umsetzung mit Fenstersanierung in den Sommerferien 2023

Die Umsetzung des 1. BA erfolgt im laufenden Dienstbetrieb sukzessive bis Dezember 2023. Die Umsetzung der Maßnahme liegt im Bauzeiten- und Kostenrahmen.

4. 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 €

Umgesetzt wird hier die schlüsselfertige Errichtung einer zweigeschossigen, sechsgruppigen Kindertagesstätte in Massivbauweise. Das Erdgeschoss erhält einen Geschosssprung um ca. 0,65m, der die vorhandene Höhendifferenz des Geländes 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 Spielfläure vorgesehen sowie ein Leitungsbüro im Erdgeschoss. Ergänzend sind eine Aufwärmküche mit Spülbereich und zugehörigem Anlieferungsbereich, eine separate Toilettenanlage und ein Putzmittelraum mit Anschlüssen für Waschmaschinen und Trockner geplant.

Die Fachplanungen Vermessung, Tragwerksplanung mit Erdbebennachweis, Schall- und Wärmeschutz sowie konstruktivem Brandschutz, Prüfstatik, Technische Gebäudeausstattung (Heizung, Lüftung, Sanitär, Elektro und Aufzugsanlage) Brandschutz, Geotechnik, sowie Sicherheits- und Gesundheitskoordination sind abgeschlossen. Die Architektenleistungen aller Leistungsphasen (LPH 1-9) werden durch die Stadtentwicklung erbracht.

Die Baugenehmigung ist erteilt. Nach öffentlicher schlüsselfertiger Generalunternehmer-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 Errichtung der Stahlbeton-Bodenplatte einschließlich der dazugehörigen Erdarbeiten ist fertiggestellt. Die Mauerarbeiten im Erdgeschoss, sowie die Betondecke über EG sind fertiggestellt.

Die Umsetzung der Maßnahme liegt im Bauzeiten- und Kostenrahmen.

5. Gustav-Heinemann-Gesamtschule (GHG) Sanierung Schulhoftoiletten

- DV Nr. 04/2022 vom 10.05.2022
- Geplante Fertigstellung: November 2023
- Geplante Gesamtkosten: 172.864,90 €

Die Sanierung der Sanitäranlagen im Erdgeschoss der Schulhoftoiletten an der GHG wurde 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 versehen. 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 abgeschlossen.

Für den zweiten Bauabschnitt, WC-Anlagen Herren, sind die Planung und Ausschreibungen der Gewerke Estrich-, Fliesen-, Maler- und Innentürarbeiten fertiggestellt. Die Planung und Ausschreibung für die Heizungs- und Sanitärinstallation wird zurzeit vorbereitet. Die Umsetzung erfolgt planmäßig in den Sommerferien 2023

Die Umsetzung der Maßnahme liegt im Bauzeiten- und Kostenrahmen.

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

- DV Nr. 05/2022 vom 10.05.2022
- Geplante Fertigstellung: Oktober 2023
- Geplante Gesamtkosten: 240.384,12 €

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

Bereits abgeschlossen sind die Grundlagenermittlung, Vorplanung, Entwurfs- und Ausführungsplanung, sowie die Vorbereitung der Vergabe. Die öffentliche Ausschreibung läuft derzeit und wird planmäßig am 15.03.2023 submittiert und ausgewertet.

Die Ausführung ist für die Sommerferien 2023 geplant.

Die Umsetzung der Maßnahme liegt im Bauzeiten- und Kostenrahmen.

7. Gemeinschaftsgrundschule Alsdorf-Schaufenberg Hauptgebäude, Umbauarbeiten Verwaltungs- und Betreuungsflügel

- DV Nr. 10/2022 vom 01.07.2022
- Geplante Fertigstellung: Juli 2024
- Geplante Gesamtkosten: 1.387.537,13 €

Es ist ein erweiterter Umbau des Schulhauptgebäudes in mehreren Bauabschnitten geplant. Hierbei wird der Verwaltungsflügel umstrukturiert und die Büroräume neu organisiert. Dadurch wird das Lehrerzimmer größer und befindet sich zukünftig in der ersten Etage. Die Schulleitung, das Sekretariat, die stellvertretende Schulleitung sowie der Hausmeister erhalten gut erreichbare Büros im Erdgeschoss. Dort werden zusätzlich neue Lehrertoiletten erstellt.

Der zukünftige Betreuungsflügel (ehemalige Wohneinheiten) wird zur schulischen Nutzung umgebaut. Es entstehen drei neue Betreuungsräume (ca. 55 m²), zwei Nebenräume (ca. 17 m²) und neue Schülertoiletten.

Die Baugenehmigung für die erforderlichen Umbauarbeiten und die Nutzungsänderung im Verwaltungsflügel wurde am 22.12.2022 erteilt.

Die Arbeiten für die neuen Lehrertoiletten sind abgeschlossen. Der erste Abschnitt der Rohbauarbeiten für das neue Lehrerzimmer wurden planmäßig in den Weihnachtsferien ausgeführt. Zurzeit erfolgt die Vorbereitung der Vergabe für die restlichen Rohbauarbeiten, die planmäßig in den Osterferien umgesetzt werden sollen. Die Rohinstallation der Elektroarbeiten im Erdgeschoss ist erfolgt und in Kürze beginnen die Trockenbau- und Malerarbeiten in den neuen Büros im Erdgeschoss.

Parallel erfolgt die Genehmigungsplanung für den Betreuungsflügel. Die Fachplanerleistungen für Brandschutz, Prüfstatik und Vermessung, Schallschutz und Schadstofffassung wurden ausgeschrieben und sind bereits beauftragt.

Die Fachplanungsleistungen aller Leistungsphasen für die Bereiche Heizung, Sanitär, Lüftung, Elektro und die Tragwerksplanung werden neben den Architektenleistungen durch die Stadtentwicklung Alsdorf erbracht. Zurzeit erfolgt die Vorbereitung für die Vergabe der Rohbau- und Abbrucharbeiten.

Die Umsetzung der Maßnahme liegt im Bauzeiten- und Kostenrahmen.

8. Kindertagesstätte 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. Die Fassade wird als Vorhangfassade inkl. Unterkonstruktion und Wärmedämmung 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 Beauftragungen für Tragwerksplanung, Schall- und Wärmeschutz, konstruktiven Brandschutz, Sicherheits- und Gesundheitskoordination und TA-Planung (Heizung, Lüftung, Sanitär, Elektro) wurden bereits vergeben.

Der Auftrag an den schlüsselfertigen Generalunternehmer wurde erteilt. Der Baubeginn erfolgt planmäßig am 13.03.2023.

Die Ausschreibung und Auswertung für die vorbereitenden Erd- und Rückbauarbeiten des Vereinsheimes ist erfolgt und der Auftrag wurde vergeben. Die Arbeiten haben in der 5. Kalenderwoche 2023 begonnen. Die angrenzenden Anwohner sind informiert.

Die Umsetzung der Maßnahme liegt im Bauzeiten- und Kostenrahmen.

9. 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. 2.000m² 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.

Die Umsetzung der Gesamtmaßnahme erfolgt in zwei Bauabschnitten: Als erster Bauabschnitt wird der neue Schulhof ausgeführt. Im Anschluss erfolgt die Errichtung der Erweiterung des Schulgebäudes als zweiter Bauabschnitt.

Die Entwurfs- und Ausführungsplanung sowie das Leistungsverzeichniss der Landschaftsbauarbeiten für den neuen Schulhof (1. Bauabschnitt) wurden erstellt. Die öffentliche Ausschreibung wurde veröffentlicht. Die Submission erfolgt planmäßig am 08.03.2023, so dass die bauliche Umsetzung des Schulhofes bis Ende der Sommerferien 2023 erfolgen kann.

Aktuell wird die Genehmigungsplanung für den Erweiterungsbau in Abstimmung mit den Fachplanern (Technische Ausrüstung, Ingenieurbauwerke, Tragwerksplanung, Brandschutz, Schallschutz, Wärmeschutz) erstellt. Der Bauantrag wird planmäßig Ende März 2023 eingereicht.

Die Umsetzung der Maßnahme liegt im Bauzeiten- und Kostenrahmen.

10. 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.

Die Entwurfs- und Genehmigungsplanung sind abgeschlossen. Der Bauantrag wurde am 11.01.2023 eingereicht. Die Ausschreibung und Beauftragung der Tragwerksplanung und Elektroplanung sind erfolgt. Zurzeit wird die Ausführungsplanung der Ausbaugewerke parallel zur Ausschreibung der Rohbauarbeiten erstellt.

Die Umsetzung der Maßnahme liegt im Bauzeiten- und Kostenrahmen.

11. Gustav-Heinemann Gesamtschule Austausch Granulat Kunstrasenplatz

- DV Nr. 14/2022 vom 08.12.2022
- Geplante Fertigstellung: April 2023
- Geplante Gesamtkosten: 59.653,50€

Das Gummigranulat des Kunstrasens an der Sportanlage der Gustav-Heinemann Gesamtschule weist Verklumpungen auf. Das Füllmaterial wird fachgerecht entsorgt und durch Quarzsand ersetzt.

Die Fachplanerleistung Freianlagen wurde ausgeschrieben und vergeben. Die Ausführungsplanung und Ausschreibung der Sanierungsarbeiten ist durch den Fachplaner erfolgt.

Die Ausschreibung musste nach §17 Abs.1, Nr. 1 VOB/A aufgehoben werden. Nach interner Abstimmung erfolgt eine neue Ausschreibung um eine kurzfristige Nutzung wieder sicherzustellen.

Die Umsetzung der Maßnahme liegt im Bauzeiten- und Kostenrahmen.

**12. Gemeinschaftsgrundschule Alsdorf – Ofden
Photovoltaikanlage**

- DV Nr. 15/2022 vom 08.12.2022 - Förderung progres.nrw - Klimaschutztechnik
- Geplante Fertigstellung: Oktober 2023
- Geplante Gesamtkosten: 74.716,15 €

Errichten einer Photovoltaikanlage (19,8 kWp) auf der Bestandsdachfläche des Schulgebäudes mit einem Batteriespeicher (22,08 kWh) als Erweiterung der bestehenden Photovoltaikanlage.

Nach fertiggestellter Entwurfs- und Ausführungsplanung erfolgt zurzeit die Vorbereitung der Ausschreibung.

Die Umsetzung der Maßnahme liegt im Bauzeiten- und Kostenrahmen.

**13. Gemeinschaftsgrundschule Kellersberg-Ost
Photovoltaikanlage**

- DV Nr. 16/2022 vom 08.12.2022 - Förderung progres.nrw - Klimaschutztechnik
- Geplante Fertigstellung: Oktober 2023
- Geplante Gesamtkosten: 84.278,63 €

Errichten einer Photovoltaikanlage (26,4 kWp) auf der Bestandsdachfläche des Schulgebäudes mit einem Batteriespeicher (22,08 kWh) als Erweiterung der bestehenden Photovoltaikanlage.

Nach fertiggestellter Entwurfs- und Ausführungsplanung erfolgt zurzeit die Vorbereitung der Ausschreibung.

Die Umsetzung der Maßnahme liegt im Bauzeiten- und Kostenrahmen.

**14. Katholische Grundschule Alsdorf - Begau
Photovoltaikanlage**

- DV Nr. 17/2022 vom 08.12.2022 - Förderung progres.nrw - Klimaschutztechnik
- Geplante Fertigstellung: Oktober 2023
- Geplante Gesamtkosten: 61.314,68 €

Errichten einer Photovoltaikanlage (12,54 kWp) auf der Dachfläche der Turnhalle mit einem Batteriespeicher (22,08 kWh).

Nach fertiggestellter Entwurfs- und Ausführungsplanung erfolgt zurzeit die Vorbereitung der Ausschreibung.

Die Umsetzung der Maßnahme liegt im Bauzeiten- und Kostenrahmen.

**15. Sporthalle Marienstraße
Photovoltaikanlage**

- DV Nr. 18/2022 vom 08.12.2022 - Förderung progres.nrw - Klimaschutztechnik
- Geplante Fertigstellung: Oktober 2023
- Geplante Gesamtkosten: 89.995,24 €

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

Nach fertiggestellter Entwurfs- und Ausführungsplanung erfolgt zurzeit die Vorbereitung der Ausschreibung.

Die Umsetzung der Maßnahme liegt im Bauzeiten- und Kostenrahmen.

gez. Kathrin Koppe
Stadtentwicklung
Alsdorf GmbH