

Protokollauszug

Sitzung des Betriebsausschusses für das Gebäudemanagement vom 19.11.2024

Zu Ö 7 Vorstellung einer möglichen Präsentation von laufenden/abgeschlossenen Projekten

Herr Dipl. Betriebswirt (FH) Hauschild, Kaufmännischer Betriebsleiter des Gebäudemanagements, stellt mittels Präsentation die angestrebte unterjährige Berichterstattung im Betriebsausschuss Gebäudemanagement als Sachstandsbericht zu laufenden oder abgeschlossenen Projekten vor.

Herr Hauschild führt aus, dass sein Bericht wie folgt gegliedert ist:

- | | |
|------------------------------|---|
| 1. <u>Objektmanagement</u> | Denkmalgerechte Fassadensanierung Anna-Schule, Aachen |
| 2. <u>Projektsteuerung</u> | Erweiterungsneubau Gemeinschaftsgrundschule (GGs) / Offene Ganztagschule (OGS) Brander Feld u. Jugend- und Begegnungsstätte (JuB) |
| 3. <u>Projektentwicklung</u> | Planungswettbewerb vierte Feuer- und Rettungswache |
| 4. <u>Sachstandsbericht</u> | Beispiel Berichterstattung im Ausschuss für Schule und Weiterbildung (ASW) |

Zur jeweiligen Berichtskategorie und dem gewählten Projekt führt Herr Hauschild zum Einen den historischen, chronologischen Verlauf zur Entwicklung des Objekts sowie zum Anderen insbesondere den aktuellen Sachstand zu der respektive den ausgeführten (Instandhaltungs-) Maßnahme(n) aus. Fotodokumentationen, Planansichten, etc. stützen den Vortrag in den Detailausführungen.

Während des Berichts von Herrn Hauschild liegen verschiedene Wortmeldungen respektive Nachfragen vor.

Ratsherr Schaadt stellt zum Projekt des Erweiterungsneubaus an der GGS Brander Feld an Hand der dargestellten Zeitschiene - von Baubeschluss im Juni 2017 bis zur vollständigen Übergabe im August 2023 - fest, dass die Maßnahme von allen vorherrschenden Krisen in diesem Zeitraum betroffen war und fragt nach, ob die Maßnahme von krisenbezogenen Kostensteigerungen betroffen war und /oder die dargestellten Daten zu Projektbudget und Kostenhochrechnung eine angepasste Projektdarstellung sind.

Herr Hauschild bittet den als Zuhörer anwesenden für das Projekt zuständigen Projektsteuerer Herrn Dipl. Ing. Georg Platen um die detailbezogene Beantwortung der Frage.

Herr Dipl. Ing. Platen legt dar, dass die Schlussrechnung derzeit noch nicht finalisiert ist; jedoch zum derzeitigen Stand aufgrund der bei der Projektbudgetierung berücksichtigten Kostenvarianz keine Budgetsteigerung zur derzeitigen Kostenhochrechnung zu erwarten ist.

In Bezug auf die dargelegte Planungswettbewerb einschließlich Preisgerichtssitzung und dem Ergebnis des Preisgerichtes zum geplanten Neubau der Vierten Feuer- und Rettungswache, Robert-Schuman-Straße/Siegelallee, Aachen, fragt Ratsfrau Kurschilgen nach, warum die Lage des Gebäudes von den drei vorgestellten Wettbewerbssiegern gleichermaßen gewählt wurde.

Herr Beigeordneter Thomas, Dezernat Klima, Stadtbetrieb und Gebäude – Dez. VII – legt dar, dass diese Planung entsprechend der Gegebenheiten der Luftschneise erforderlich ist.

Ratsfrau Dr. Wolff teilt mit, dass sie Mitglied des Preisgerichtes beteiligt war und dies eine sehr positive Erfahrung

war, die Argumentation und Aspekte zu den jeweiligen Planungsentwürfen zu erfahren und somit einen besonderen Einblick zu erhalten.

Der Ausschussvorsitzende Ratsherr Schaadt resümiert zum dargestellten Sachstandsbericht an Hand des Beispiels der Berichterstattung im Ausschuss für Schule und Weiterbildung (ASW), dass die Daten und Informationen gut aufbereitet sind und eine Fortführung der Berichterstattung wünschenswert ist, wenngleich die Zuständigkeit beim Vorhabenträger und entsprechendem Ausschuss verbleibt.

Er fragt nach, ob der dargestellte Soll/Ist- Vergleich bezogen auf Planung und Umsetzungsstand, auch für die Darstellung der Kostenentwicklung aufbereitet wird.

Herr Hauschild bittet den als Zuhörer anwesenden für die Aufbereitung der Daten der Präsentation zuständigen Projektentwickler Herrn Dipl. Ing. Michael Lambertz um die detailbezogene Beantwortung der Frage.

Herr Diplom-Ingenieur Michael Lambertz führt aus, dass dem Ausschuss für Schule und Weiterbildung halbjährlich berichtet wird und die in der Präsentation für den Betriebsausschuss Gebäudemanagement dargelegten Informationen nur einen Auszug aus einer Gesamtvorlage für den Ausschuss Schule und Weiterbildung abbilden; insgesamt werde dem Ausschuss zu meist 30 Projekten berichtet.

Er erläutert weiter, dass Veränderungen dem Ausschuss für Schule und Weiterbildung regelmäßig durch die Gegenüberstellung der Folien der Darstellung der vorhergehenden Vorlage als Vergleich aufbereitet dargestellt werden. Durch diese kontinuierliche Berichterstattung würden Veränderungen auch der Kosten zeitlich nachvollziehbar dargestellt.

Weitere Wortmeldungen liegen nicht vor.

Beschluss:

Der Betriebsausschuss Gebäudemanagement nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig, 0 Gegenstimmen, 0 Enthaltungen

Anlage 1 Anlage zu TOP 7 20241119_ml_BAG

Betriebsausschuss für das Gebäudemanagement

Projektbericht, Datum: 19.11.2024

Inhalt

- 1.) Objektmanagement - Denkmalgerechte Fassadensanierung Anna-Schule
- 2.) Projektsteuerung - Erweiterungsneubau GGS/ OGS Brander Feld u. JuB
- 3.) Projektentwicklung - Planungswettbewerb vierte Feuer- und Rettungswache
- 4.) Sachstandsbericht - Beispiel aus dem ASW

Objektmanagement

Denkmalgerechte Fassadensanierung

Anna-Schule

Anna-Schule



Errichtet 1913, erweitert 1977

Kriegsschäden 1944,
Wiederaufbau 50er Jahre



Schäden an mehrgliedriger Fassade

Einschaliges Ziegelmauerwerk, Sockelbereich vorgesetzte Verblendung in Blaustein, waagerechte Zierbänder sowie Fenstergewände, Stürze, Fensterbänke, Giebel- und Traufgesimse sowie kleinere Fenstergiebel ebenfalls in Blaustein



Typisches Schadensbild bei nicht horizontalem Einbau der Lagerung (Maserung, bzw. Schichtung des Steinaufbaus)



Rostende Metallteile (Dorne, Klammern, etc.)



Untypisch stark geschädigte Gesimssteine



Schäden durch Überlastung



Extrem geschädigte
Gesimssteine; Austausch
unbedingt erforderlich

Erheblicher Aufwand
verbunden mit beachtlichen
Kosten

Projektkosten derzeit
hochgerechnet

ca. 850.000,- €



Nach detaillierter Untersuchung erhebliches Schadensbild, insbesondere im Bereich der Giebel und Dachgesimse durch vermutliche falsche Lasteinleitung aus den Dachstühlen => Instandsetzung Dachtragwerk (Änderung der Lasteinleitung)



Volleinrüstung inkl. Fußgängerschutz; aufgrund Umfang Schäden Abarbeitung in enger Abstimmung Schulleitung während der Nutzungszeiten; Fertigstellungsprognose Sommer 2025



Beteiligte Gewerke

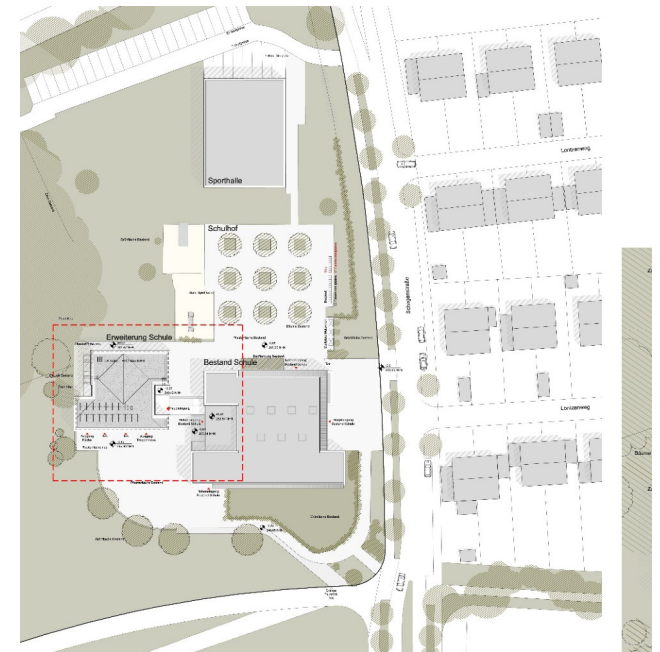
- Gerüstarbeiten
- Mauer- und Natursteinarbeiten
- Dachdeckerarbeiten
- Zimmerarbeiten
- Tischlerarbeiten
- Maler- und Beiputzarbeiten

Projektmanagement

Erweiterungsneubau GGS /

OGS Brander Feld + JuB

Erweiterungsneubau GGS/ OGS Brander Feld und JuB



Lage in Aachen-Brand,
Schagenstraße 40,
Erweiterungsbau hinter Bestandsgebäude an der Kante des Niveauversprungs zwischen oberen und unteren Schulhof

Erweiterungsneubau GGS/ OGS Brander Feld und JuB

Daten zur Baumaßnahme:

Planungsbeschluss: Juni 2017
Baubeschluss: Juni 2019
Baubeginn: Juni 2020
Richtfest: Aug. 2021
Übergabe UG + EG März 2023
Vollst. Übergabe Aug. 2023

Projektbudget 4,70 Mio. €
Kostenhochrechnung 4,50 Mio. €

NRF Neubau: 922 m²
BGF Neubau: 1.127 m²

Raumprogramm:

Neubau:

Räume für die Erweiterung der Schule um einen halben Zug auf 2,5 Züge. Mehrzweckräume und Differenzierungsräume als Ergänzung der bisherigen Schule. OGS Gruppenräume. Substitution des JuB Cafés im Neubau.

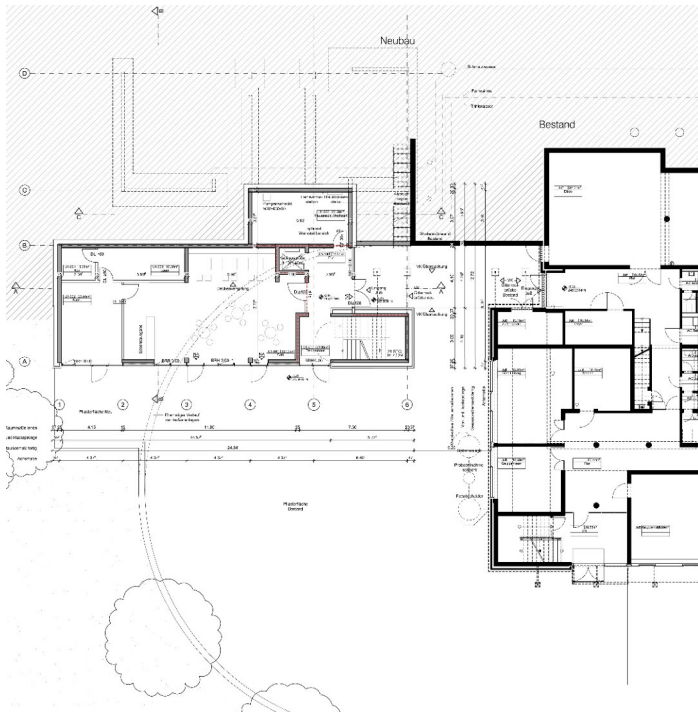
Bestandsgebäude:

Schaffung einer Mensa für 200 Essen.

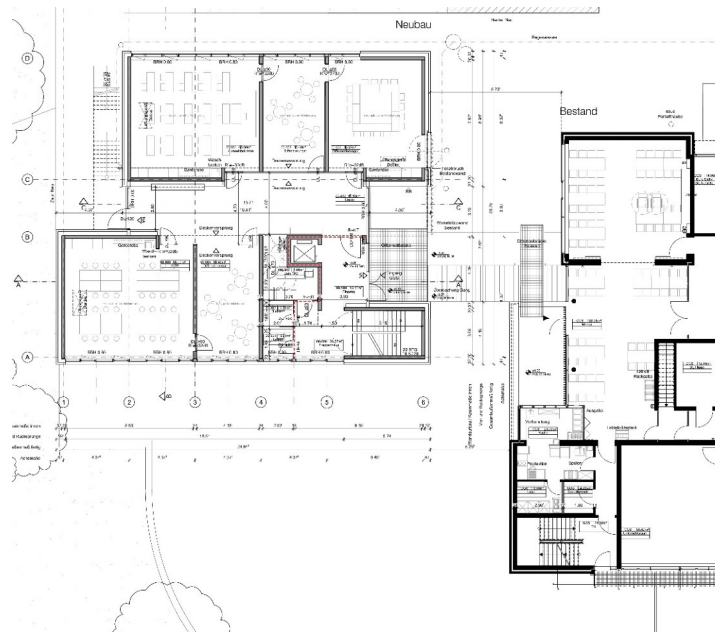
Planer:

Architektur: Hahn Helten Architekten
HLS: TGA+ engineering GmbH
ELT: T+N Planung
etc.

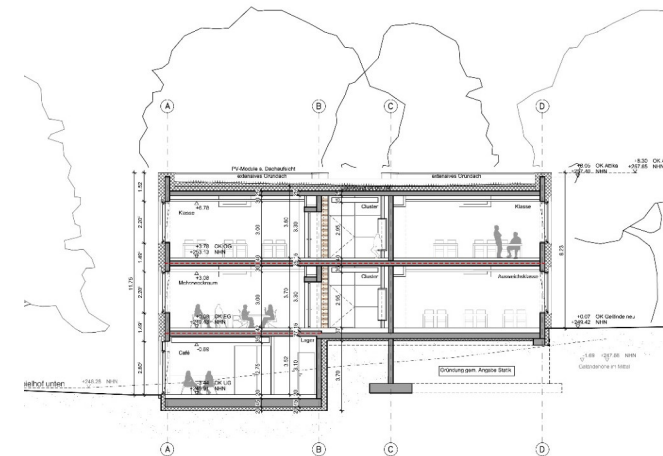
Erweiterungsneubau GGS/ OGS Brander Feld und JuB



UG: JuB



EG: OGS/ OG: GGS



Schnitt

Erweiterungsneubau GGS/ OGS Brander Feld und JuB

Unterer Hof, Zugang JuB



Oberer Schulhof mit Eingang Schuletage

Erweiterungsneubau GGS/ OGS Brander Feld und JuB



Clusterbereich mit Bank

Clusterbereich, Blick in Differenzierungsraum



Erweiterungsneubau GGS/ OGS Brander Feld und JuB



Klassenraum

Klassenraum



Erweiterungsneubau GGS/ OGS Brander Feld und JuB



JuB Café Gruppen-/ Gasträum

JuB Küche

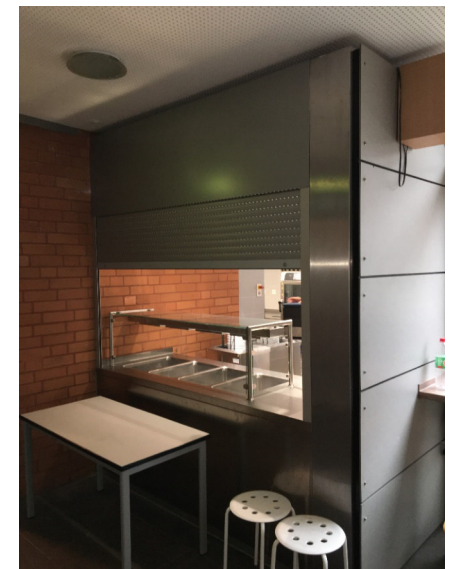


Erweiterungsneubau GGS/ OGS Brander Feld und JuB



Neu Mensa im Bestandsgebäude

Küche und Ausgabe



Projektentwicklung

Planungswettbewerb vierte

Feuer- und Rettungswache

Wettbewerb vierte Feuer- und Rettungswache, Robert-Schuman-Straße/Siegelallee



Wettbewerbsgegenstand

- Feuer- und Rettungswache, ca. 5300m² BGF.
- Sportplatz als Sportaußenanlage mit Umkleidegebäude und ein frei zugänglicher Sportbereich (u.a. Bolzplatz).
- Städtebauliches und freiraumplanerisches Gesamtkonzept für das Gelände (ca. 2,3 ha).

„Es ist ein zusammenhängendes Ensemble zu schaffen, welches die verschiedenen Nutzungen parallel zueinander ermöglicht. Hierbei ist eine angemessene Adresse für die Feuerwehr zu schaffen, die sich räumlich schlüssig in den bestehenden städtebaulichen und vegetativen Kontext integriert.“ (aus der Auslobung).

Wettbewerb vierte Feuer- und Rettungswache, Robert-Schuman-Straße/Siegelallee



Blick von der
Monschauer Straße
Richtung
Robert-Schuman-Str.



Bestand Sportplatz
mit Umkleidegebäude

Der Planungswettbewerb wurde als nichtoffener, einphasiger Wettbewerb unter Beteiligung der Fachrichtungen Städtebau, Freiraumplanung und Hochbau durchgeführt; in der ARGE ist das Büro für Hochbau federführend.

Es wurde mit 12 Teilnehmer geplant, wovon 4 im Vorfeld gesetzt wurden und 8 über den Teilnahmewettbewerb bestimmt wurden.

Die Sitzung des Preisgerichtes fand unter Vorsitz von Prof. Tobias Wulf, Architekt aus Stuttgart, am 05.09.2024 statt

Ausblick: Verhandlungsverfahren mit den drei Preisträgern.

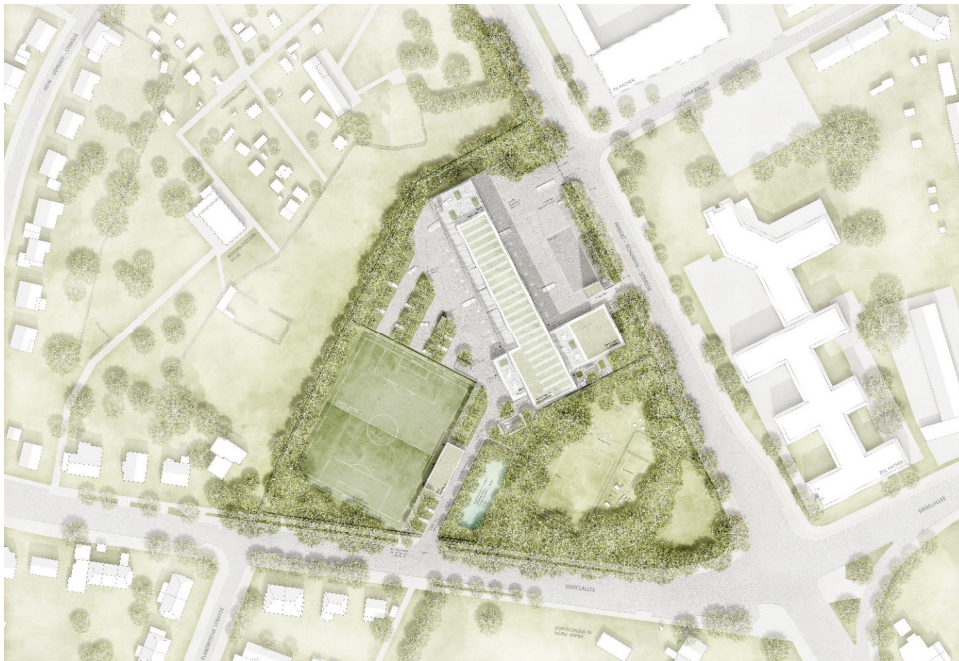
Wettbewerbsergebnis I 3. Preis

Lorber Paul Architektur und Städtebau, Köln mit KRAFT.RAUM Landschaftsarchitektur, Düsseldorf



Wettbewerbsergebnis I 2. Preis

gmp International GmbH, Aachen mit 3PLUS Freiraumplaner, Aachen



Wettbewerbsergebnis I 1. Preis

Kaspar Kraemer, Köln mit Dewey Müller, Stadtplaner, Köln + Schröder Landschaftsarchitekten&Ingenieure, Essen

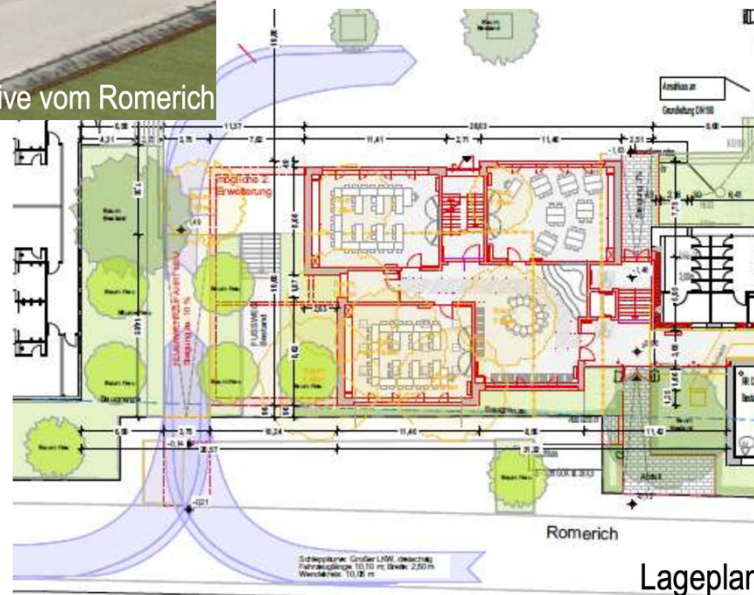


Sachstandsbericht

Beispiel aus dem ASW

Inda - Gymnasium

Inda-Gymnasium - 19013



G8/ G9 - Zweigeschossiger Erweiterungsbau

Kurzbeschreibung:

Die Baugenehmigung liegt mit Datum 18.12.2023 vor.

Der Baubeschluss wurde am 13.03.2024 im Rat der Stadt auf Empfehlung des ASW vom 01.02.2024 und des PLA vom 29.02.2024 gefasst.

Die Abbruch- und Erdarbeiten sind erfolgt. Die Rohbauarbeiten haben am 02.09.2024 begonnen. Das Untergeschoss ist im Rohbau fertiggestellt.

Inda-Gymnasium - 19013

Rahmenterminplan



2022				2023				2024				2025				2026				2027			
Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
		1	2	2	PB	4	G	BB															
				3	3	5	5	5	7	7	7	7	7										
								6	6	6	6	6					Ü	Ü					
								8		8	8	8	8	8	8	8	8						

Kosten*



Gesamtbaukosten
nach Kostenrahmen /
Planungsbeschluss

5.421.000 €

Datum
April 2021

Index

4,5%

Gesamtbaukosten

nach Kostenberechnung /
Baubeschluss

8.170.000 €

Datum
März 2024

17,2%

* Kosten:

Angaben einschließlich der Basiskosten (Kostengruppen KG 200 bis KG 500 und anteilig KG 600, Baunebenkosten KG 700) und der aktivierten Eigenleistung, jedoch ohne Risiko und Kostenvarianz. Die Kosten der Betriebsausstattung BT KG 600 werden hier nicht berücksichtigt. Angaben brutto.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit