

Protokollauszug Sitzung des Betriebsausschusses für das Gebäudemanagement vom 21.01.2025

Zu Ö 5 Projektberichte zur Kenntnis genommen E 26/0229/WP18

Zum Sachstandsbericht „Montessori-Zentrum Aachen“ wird mündlich mittels Präsentation berichtet.
Die Präsentation ist als Anlage beigefügt.

Die Präsentation ist 3-teilig gegliedert und wird in den ersten beiden Teilen durch Herrn Hauschild und im 3. Teil durch den, von Herrn Hauschild als neuen Abteilungsleiter der Abteilung „Hochbautechnisches Gebäudemanagement – Instandhaltung“ vorgestellten, Herrn Diplom-Ingenieur Stephan Ganser gehalten.

Herr Hauschild gibt zunächst eine Übersicht über die Baumaßnahme und führt aus, dass dieser nun folgende Sachstandsbericht den Sachstand 2024 zu Grunde legt.

Teil I Montessori-Zentrum, Kaiserstraße, Aachen

Bezogen auf verschiedene in 2024 relevante Gewerke zeigt er die entstandenen Probleme auf, die zu Bauverzögerungen geführt haben.

Herr Hauschild legt wie folgt dar:

Putzarbeiten

Der ausführenden Putzfirma wurde gekündigt, eine erneute Ausschreibung endete jedoch erfolglos. Eine erneute Ausschreibung wird aus wirtschaftlichen Gründen derzeit vorbereitet.

Gerüstarbeiten

Die Gerüstbaufirma hat Insolvenz angemeldet; in Abstimmung mit dem Fachbereich Recht (FB 30) wurde dieser Firma gekündigt.

Herr Hauschild teilt mit, dass das Gerüst derzeit abgebaut wird; Teile des Gerüst liegen auf dem Schulhof und behindern die dortigen Kanalbauarbeiten.

Er betont, dass die neue Ausschreibung derzeit durchgeführt wird.

Herr Hauschild führt aus, dass - soweit möglich - Arbeiten in allen anderen Gewerke – Trockenbauer, Fliesenleger im Neubau B sowie TGA Gewerke durchgeführt werden.

Da es bei den Gewerken der Putzer und des Gerüstbaus um Schlüsselgewerke handele, ruhten einige Gewerke derzeit. Betroffen davon seien u.a. Fassadenarbeiten, Fliesen- und Trockenbauarbeiten im Altbau, Dachdecker, Schlosser, Heizungsmontage, Maler, Bodenleger, etc.

Herr Hauschild fasst zusammen, dass aus den dargelegten Gründen derzeit eine belastbare Fortschreibung respektive Aktualisierung des Bauzeitenplans erst mit einem neuen Vertragsabschluss bezüglich der beiden Gewerke Putz und Gerüst erfolgen kann.

Teil II Sachstandsbericht Sanierung der Interim-Containeranlage, Barbarastraße, Aachen

Herr Hauschild stellt den Sanierungsbedarf bei der Interim-Containeranlage, Barbarastraße, Aachen, die als Aus-

weichquartier während der Bauphase der Montessori-Schule, Kaiserstraße, Aachen, dienen soll, chronologisch ausführlich bis hin zur Nutzungssperrung durch das Gesundheitsamt der Städteregion Aachen und den dann nachfolgenden baufachlichen Maßnahmen mittels entsprechendem Bildmaterial dar.

Er legt dar, dass das Gebäudemanagement im stetigen Austausch mit dem Eigentümer der Containeranlage steht und dieser in Absprache mit dem Gebäudemanagement die Sanierung der Container bis hinunter zur zementgebundenen Bodenplatte veranlasst hat.

Herr Hauschild teilt mit, dass auch das von Schimmel kontaminierte Inventar durch den Vermieter der Containeranlage gereinigt wurde, jedoch in Teilen nur entsorgt werden konnte.

Er betont, oberstes Ziel war und ist die Sicherstellung des Schulbetriebes, so dass Umbauten von Räumlichkeiten im Schulbau erfolgten.

Herr Hauschild zeigt auf, dass ein erster angestrebter Wieder-Nutzungstermin der Containeranlage nach den Herbstferien 2024 nicht gehalten werden konnte, dass nun jedoch die Freigabe der Containeranlage vorliegt und in Absprache mit dem Fachbereich Kinder, Jugend und Schule (FB 45) sowie dem Dezernat Bildung, Jugend und Kultur (Dezernat IV) sowie der Schulleitung ein Umzug in die Containeranlage nach Ende des I. Schulhalbjahres Ende Januar 2025 abgestimmt wurde.

Herr Hauschild teilt mit, dass das Dezernat IV einen Waldtag zur Entlastung der räumlichen Zwischenlösung genehmigt hat.

Er erläutert, dass das Gebäudemanagement in Abstimmung mit dem Dezernat IV und der Schulleitung die Schul-Elternschaft an einem Elternabend informiert hat; das Dezernat IV war ebenfalls anwesend.

Der Ausschussvorsitzende Ratsherr Schaadt fragt nach der terminlichen Perspektive für das Projekt Montessori-Zentrum, Kaiserstraße.

Herr Hauschild antwortet, dass derzeit unter Vorbehalt vorsichtig Sommer 2026 avisiert wird.

Herr Dr. Vossen bittet um Auskunft, ob die rechtliche Sicherung von Schadensersatzansprüchen sowohl das Projekt Montessori-Zentrum als auch die Interims-Containeranlage betreffend vorgenommen wurde.

Herr Hauschild bestätigt, dass dies in enger Abstimmung mit dem Fachbereich Recht erfolgt ist.

Ratsfrau Griepentrog gibt zu bedenken, dass aufgrund der Verzögerungen in dem Bauprojekt Montessori-Zentrum zwischenzeitlich eine ganze Schüler*innengeneration in einer Interims-Unterbringung und entsprechender Lernumgebung verbracht hat. Sie weist ausdrücklich darauf hin, dass diese Bauverzögerungen an anderer Stelle mit erheblichen Elternprotesten begleitet gewesen wären und es nun besonders dringlich ist, das Projekt fertigzustellen.

Herr Hauschild nimmt diese Bedenken und den Wunsch der baldigen Fertigstellung auf, betont dass die Fertigstellung des Projektes und Nutzung bis Sommer 2026 schnellstmöglich erfolgen soll, betont jedoch auch, dass die rechtlichen Maßgaben – u.a. auch bzgl. Vergaben - bindend sind.

Teil III Montessori-Zentrum Aachen, Sanierung der historischen Turnhalle, Kaiserstraße 59

Herr Diplom-Ingenieur Stephan Ganser schildert einleitend die Eckdaten der denkmalgeschützten Turnhalle, Montessori-Zentrum, Aachen, die in den Jahren 1908-09 errichtet wurde.

Er erläutert, dass die Turnhalle auf dem Schulhof des Montessori-Zentrums verortet ist und die Nutzung der Turnhalle während der Dauer des Bauprojektes aufgrund des Baubetriebes nicht möglich ist.

Er führt aus, dass das Gebäudemanagement die Zeit des Umbaus des Montessori-Zentrums genutzt hat, um die Turnhalle - unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes sowie unter Berücksichtigung des zur Verfügung stehenden Budgets - zu sanieren.

Herr Ganser legt die Sanierungsziele dar und berichtet, dass bei den Sanierungsarbeiten ein zierdevolles Tragwerk vorgefunden wurde, das nun entsprechend aufbereitet wurde.

Er erläutert weiter, dass aufgrund der Nutzung der Halle als Gymnastikhalle die Akustik verzichtbar ist und so die Dachuntersicht freigelegt bleiben kann; dort sichtbare Bauholzteile wurden mit einem Bieranstrich versehen.

Er berichtet, dass die nun sanierte, denkmalgeschützte Turnhalle am Tag des Denkmals präsentiert werden soll.

Herr Ganser schließt, dass die baulichen und technischen Sanierungsmaßnahmen abgeschlossen sind und die Ausführung der kosmetischen Sanierung der Nebenräume im Anbau voraussichtlich im Frühjahr 2025 erfolgen wird.

Weitere Wortmeldungen liegen nicht vor.

Beschluss:

Der Betriebsausschuss Gebäudemanagement nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis.

Anlage 1 SB Montessori Kaiserstrasse BAG 2025-01-21



**Sachstandsbericht
Montessori-
Zentrum Aachen**

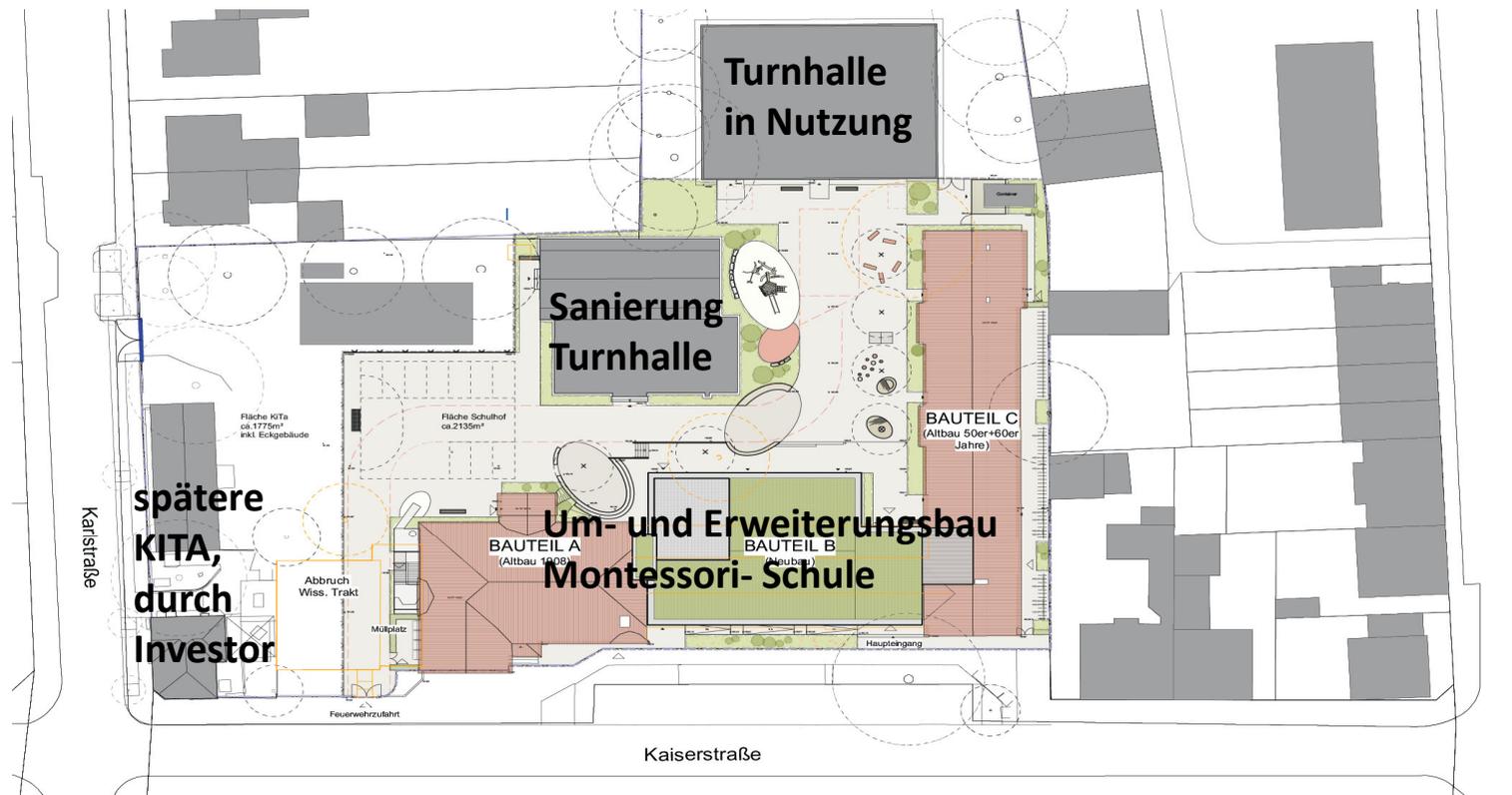
BAG 21.01.2015

stadt aachen



Montessori-Zentrum Aachen

Übersicht Baumaßnahmen, Kaiserstraße 59



Montessori-Zentrum Aachen

Kaiserstraße 59



Baustellenfotos Bauteil A



Montessori-Zentrum Aachen

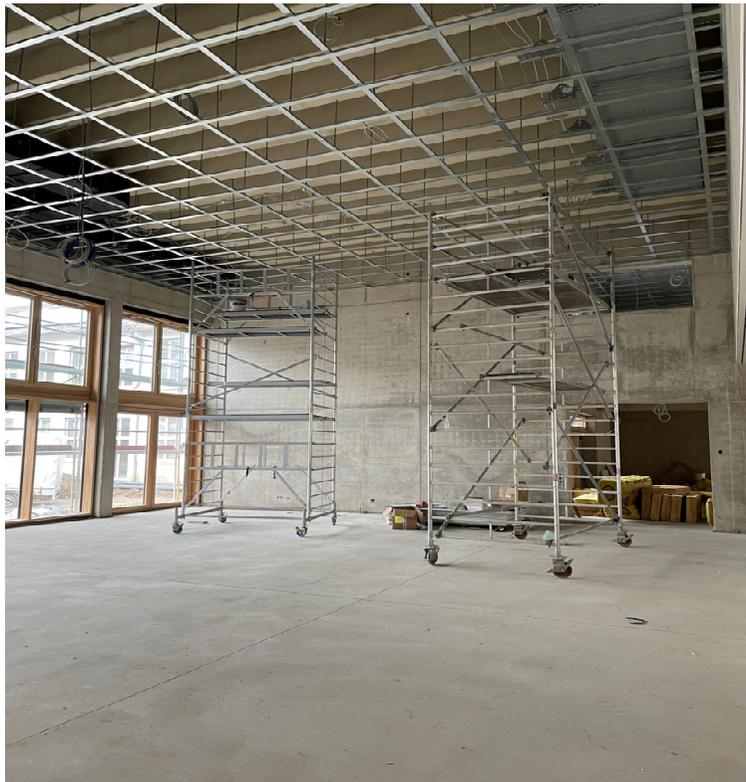
Kaiserstraße 59



Baustellenfotos Bauteil A

Montessori-Zentrum Aachen

Kaiserstraße 59



Baustellenfotos Bauteil B

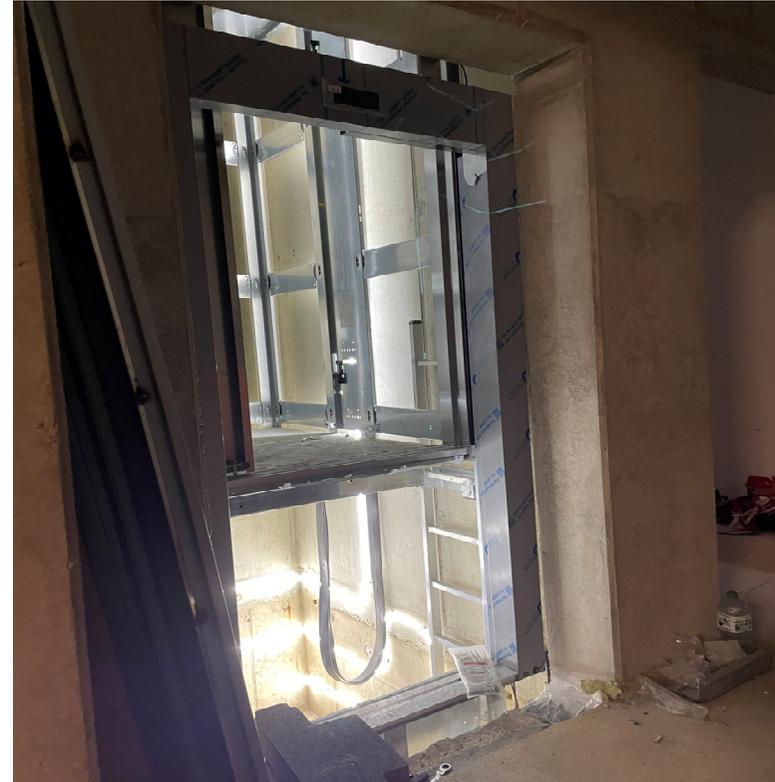


Montessori-Zentrum Aachen

Kaiserstraße 59



Baustellenfotos Bauteil B



Montessori-Zentrum Aachen

Kaiserstraße 59



Baustellenfotos Bauteil C

Montessori-Zentrum Aachen

Kaiserstraße 59



Baustellenfotos Bauteil C

Montessori-Zentrum Aachen

Kaiserstraße 59



Baustellenfotos Außen

Montessori-Zentrum Aachen

Kaiserstraße 59



Baustellenfotos Außen



Montessori-Zentrum Aachen

Kaiserstraße 59



Innenansicht Entwurf

Gebäudemanagement Stadt Aachen E26/44, Januar2025

Montessori-Zentrum Aachen

Kaiserstraße 59, Ansicht Kaiserstraße (Entwurf)



Gebäudemanagement Stadt Aachen E26/44, Januar 2025



Containeranlage Interim

Barbarastraße 1-3

Sachstandsbericht Sanierung

erstellt durch: D. Graetz



1. Erste Mangelanzeige der Nutzenden

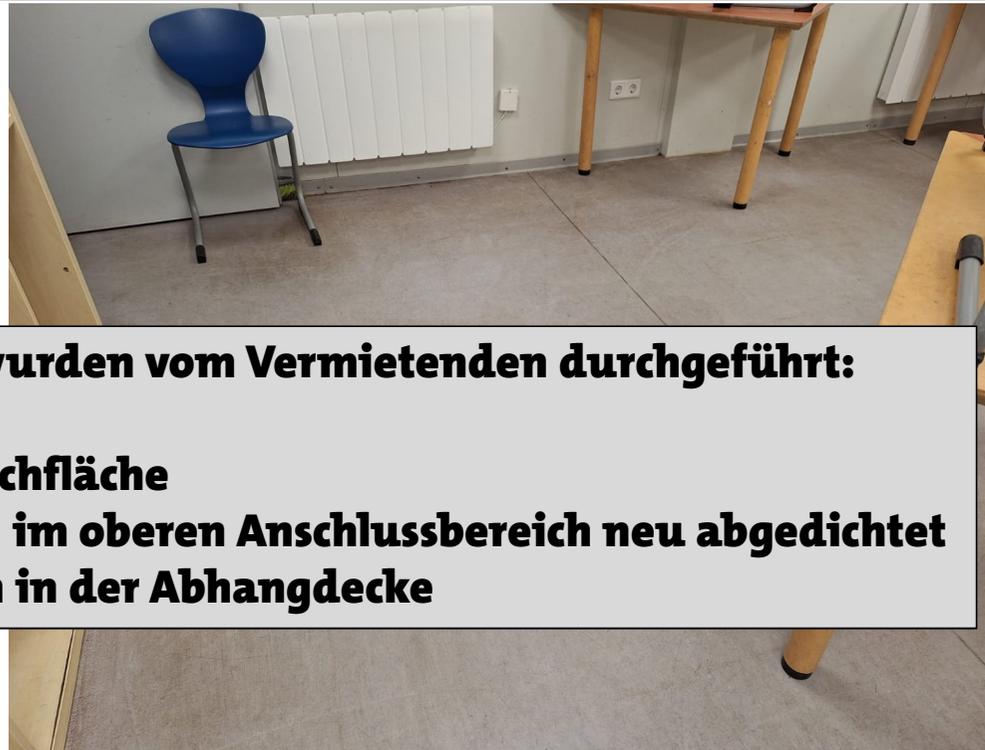
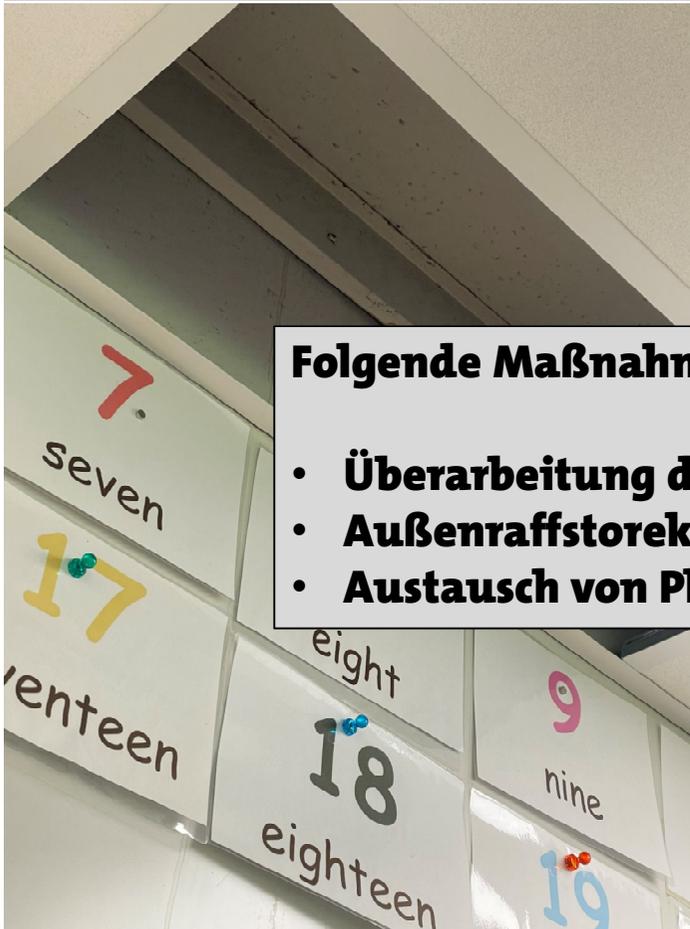
Barbarastraße 1-3



Erneuerung der Fugen

2. weitere Mangelanzeige

Barbarastraße 1-3



Folgende Maßnahmen wurden vom Vermietenden durchgeführt:

- **Überarbeitung der Dachfläche**
- **Außenraffstorekästen im oberen Anschlussbereich neu abgedichtet**
- **Austausch von Platten in der Abhangdecke**

3. erneute Mangelanzeige der Nutzenden Barbarastraße 1-3



Erneute Abdichtung der Außenraffstorekästen im oberen Anschlussbereich durch eine Blechkonstruktion

4. Raumluftmessung nach Empfehlung des Gesundheitsamtes Barbarastraße 1-3



Gebäudemanagement Stadt Aachen E26/44, Januar 2025

5. Sperrung & Schaffung von Ersatzflächen Barbarastraße 1-3



**Umstrukturierung
vor Anweisung durch das
Gesundheitsamt**

Gebäudemanagement Stadt Aachen E26/44, Januar 2025

stadt aachen


6. Öffnungen nach den Messergebnissen Barbarastraße 1-3



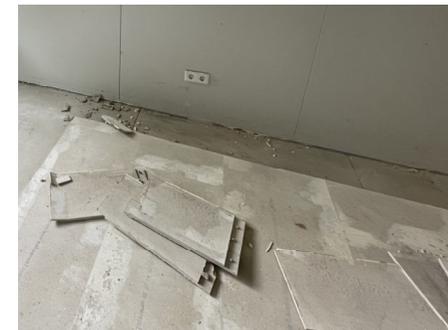
7. Möbel & Materialreinigung

Barbarastraße 1-3



August / September 2024

8. Bisherige Maßnahmen zur Sanierung nach der Sperrung Barbarastraße 1-3



8. Bisherige Maßnahmen zur Sanierung nach der Sperrung Barbarastraße 1-3



- **Trocknung der Anlage**
- **Reinigungs- und Desinfektionsmaßnahmen der Räume**

Gebäudemanagement Stadt Aachen E26/44, Januar 2025



- **Erste Abdichtungsmaßnahme des Daches für die Übergangszeit, zur schnelleren Trocknung**

8. Bisherige Maßnahmen zur Sanierung nach der Sperrung Barbarastraße 1-3



Gebäudemanagement Stadt Aachen E26/44, Januar 2025

8. Bisherige Maßnahmen zur Sanierung nach der Sperrung Barbarastraße 1-3



Stand vor Weihnachten:

- **neuer Fußboden**
- **neue Abhangdecke**
- **sanierte Stöße**

Freimessung: 19.12.2024

9. Weiteres Vorgehen

- **Freigabe des Gesundheitsamtes**
- **Restarbeiten, wie Türen einstellen**
- **Einzug In die Containeranlage**



Gebäudemanagement Stadt Aachen E26/44, Januar 2025



Containeranlage Interim

Barbarastraße 1-3 (vor Wasserschaden und Sanierung)



Gebäudemanagement Stadt Aachen E26/44, Januar 2025

Containeranlage Interim

Barbarastraße 1-3

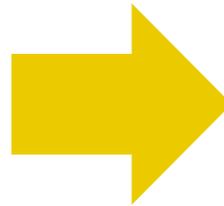
Ein skalierbares Angebot im Rahmen eines Nachtrages für die gewünschte zusätzliche Containeranlage ist angefragt und wird in den nächsten Tagen erwartet.

Aktuell laufen Abstimmungen zu den bauordnungs- und planungsrechtlichen Themen im Zusammenhang mit der Erweiterung der Interims-Klassencontainer.

Minimallösung



Gebäudemanagement Stadt Aachen E26/44, Januar 2025



Wunschlösung Bedarfsträger



Montessori-Zentrum Aachen

Sanierung der historischen Turnhalle, Kaiserstraße 59



Luftbild Kaiserstr. vor Baubeginn

Montessori-Zentrum Aachen

Sanierung der historischen Turnhalle, Kaiserstraße 59



Die denkmalgeschützte Turnhalle wurde **1908-09** errichtet

Gebäudemanagement Stadt Aachen E26/44, Januar 2025



Montessori-Zentrum Aachen

Sanierung der historischen Turnhalle, Kaiserstraße 59

Sanierungsziele

- Sanierung des historischen Dachstuhl
- Erneuerung der Dacheindeckung inkl. Unterkonstruktion
- Fenster- und Innenraumsanierung (Turnhalle)
- Erneuerung der elektrischen und haustechnischen Anlagen (Elektro, Heizung, Lüftung)



Montessori-Zentrum Aachen

Sanierung der historischen Turnhalle, Kaiserstraße 59



Freigelegte Dachuntersicht

Gebäudemanagement Stadt Aachen E26/44, Januar 2025

Montessori-Zentrum Aachen

Sanierung der historischen Turnhalle, Kaiserstraße 59

Aktueller Maßnahmenstand

- Dach- und Dachstuhlsanierung abgeschlossen
- Sanierung im Inneren der Halle 90% abgeschlossen (Geräterückbau, Reinigung, Kosmetik noch offen)
- Technische Sanierung 90% abgeschlossen (Anschlüsse abhängig von Baumaßnahme der Schule)
- Zusätzliche Maßnahmen: Kosmetische Sanierung der Nebenräume im Anbau (Ausführung Frühjahr 2025)



Montessori-Zentrum Aachen

Kaiserstraße 59, Ansicht Kaiserstraße (Entwurf)



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit