

Neubau Haus der Hilfsorganisationen - Baubeschluss-

Bereich Gebäude- und Liegenschaftsmanagement
Verantwortliche/r: Hamacher, Hans-Joachim

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit
Verwaltungskonferenz	16.06.2025	Vorberatung
Bau- und Liegenschaftsausschuss	25.06.2025	Vorberatung
Haupt- und Finanzausschuss	26.06.2025	Vorberatung
Rat	09.07.2025	Entscheidung

Beschlussempfehlung

1. Dem Abbruch der Paintballhalle und dem Neubau des Hauses der Hilfsorganisationen an der Robert-Bosch-Str. 1 wird zugestimmt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, das Vergabeverfahren zur Einschaltung eines Totalübernehmers für die weitere Planung und Umsetzung durchzuführen.
3. Die Finanzierung in Höhe von 12,6 Mio. Euro erfolgt aus den unter der Investitionsnummer I7102.127 bereitgestellten Mittel.

Begründung

Durch Beschluss des Rates vom 11.07.2018 (Vorlage IX/1580) wurde die Verwaltung beauftragt eine Planung für das Haus der Hilfsorganisationen zu erstellen und die notwendigen Grundstücksangelegenheiten zu klären.

Die eigentumsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Hauses der Hilfsorganisationen sind inzwischen geschaffen worden.

Parallel wurde gemäß dem vorgenannten Planungsbeschluss die Planung vorangetrieben. Im Rahmen des Planungsprozesses hat sich nun herausgestellt, dass es zur Optimierung der Grundstücksausnutzung, Beschleunigung der Realisierung und Kostenreduzierung sinnvoll ist, die weitere Planung zu jetzigen Zeitpunkt durch den Unternehmer erstellen zu lassen

der das Gebäude auch realisieren wird. Die Beauftragung eines solchen sog. Totalübernehmers, der Planung und Bau übernimmt, hat den Vorteil, dass nur ein Vergabeverfahren durchgeführt werden muss und bereits in der Planung berücksichtigt werden kann, dass das geplante Gebäude von dem beauftragten Unternehmer gut und zügig realisiert werden kann. Außerdem können die Nutzerbedarfe unmittelbar in die Bauausführung integriert werden.

Inhaltlich sind mit der Verfahrensumstellung keine wesentlichen Änderungen des Konzepts verbunden. Im Haus der Hilfsorganisationen sollen weiterhin die Raumbedarfe

- des Deutschen Rotes Kreuz e.V.,
- des Arbeiter-Samariter-Bund Deutschland und
- der Deutsche Lebens-Rettungs-Gesellschaft

im Stadtgebiet gedeckt werden.

Der Malterser Hilfsdienst hat zwischenzeitlich mitgeteilt, keine Räume zu benötigen und wird deshalb nicht mehr berücksichtigt. Für die ursprünglich in dem Gebäude ebenfalls eingeplante Raumbedarfe der Bildung³ gGmbH und der PPP Schulen Monheim am Rhein GmbH haben sich inzwischen andere Lösungen etabliert, die beibehalten werden sollen.

Als Nutzer für das Haus der Hilfsorganisationen hinzugekommen sind die Feuerwehr und der mobile Hausmeister. Die Realisierung einer Salzhalle für die Lagerung von Streusalz für den angrenzenden Betriebshof der städtischen Betriebe ist weiterhin Bestandteil des Konzeptes.

Städtebauliches Konzept

Für die Realisierung des „Haus der Hilfsorganisationen“ auf dem Gelände der ehemaligen Tennis- und Paintballhalle an der Robert-Bosch-Straße, Ecke Baumberger Chaussee muss die alte Halle mitsamt den Nebengebäuden zurückgebaut werden.

Der geplante Neubau soll sowohl eine ebenerdige und eingeschossige Fahrzeughalle, als auch einen Verwaltungsbereich und ein Salzlager umfassen. Die Dachflächen sollen als gefällelose Flachdächer mit Retentionsboxen zur gezielten Regenwasserrückhaltung und extensiver Dachbegrünung vorgesehen. Die Dachfläche kann zudem mit PV-Modulen belegt werden. Dies wird, wie bei allen städtischen Liegenschaften, dann erfolgen, wenn sich die Anlage wirtschaftlich betreiben lässt.

Die Erschließung der Fahrzeughallen soll über die noch herzustellende Zufahrt von der Robert-Bosch-Straße aus erfolgen. Der Haupteingang zum Verwaltungstrakt soll adressbildend und präsent an der Ecke Robert-Bosch-Straße/Baumberger Chaussee entstehen.

Raumprogramm

Aus den Nutzerbedarfsermittlung ist hervorgegangen, dass neben den Abstellplätzen für die verschiedenen Fahrzeuge der Hilfsorganisationen auch Büro- und Besprechungsräume benötigt werden. Im Verwaltungstrakt sollen deshalb Büro-, Besprechungs- und Aufenthaltsräume, sowie Umkleiden untergebracht werden.

Das gesamte Gebäude soll zudem barrierefrei erschlossen werden können.

Weiteres Verfahren

Die Vergabe des Planungs- und Bauauftrags an einen Totalübernehmer soll mit der Maßgabe erfolgen, dass alle angemeldeten Nutzerbedarfe im kommenden Planungsprozess berücksichtigt werden, so dass das Gebäude hinsichtlich der Flächen unter Berücksichtigung der vorgenannten Änderungen der Nutzenden im Rahmen der Vorgaben des ursprünglichen Planungsbeschlusses realisiert werden kann.

Kosten

Gemäß Planungsbeschluss vom 11.07.2018 stehen unter der Investitionsnummer I7102.127 insgesamt 10,64 Mio. Euro zur Verfügung. Auf Basis der bisherigen Planung ist mit Kosten i.H.v. rd. 12,6 Mio. Euro zu rechnen. Die Kostensteigerung begründen sich im Wesentlichen durch die starken Baupreissteigerungen der letzten Jahre (von Q3 2018 zu Q4 2024 + 51%).

Termine

- Vergabeverfahren Totalunternehmer 07/2025 – 12/2025
- Beginn Rückbau der Bestandsgebäude 09/2025
- Baubeginn Neubau 03/2026
- Fertigstellung 10/2027