

Vorlagennummer: VO/26/147
Vorlageart: Entscheidungsvorlage
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich

Bürgermeister
gez. Pape

Erneuerung des Daches des 2-geschossigen Hauptgebäudes der Erich Kästner Grundschule sowie weiterer Innenausbau des Obergeschosses - überplanmäßige Mittelbereitstellung nach § 83 Abs. 3 GO NRW

Datum: 07.09.2026
Federführung: Gebäudewirtschaft

Beratungsfolge

Gremium	Termine
Ausschuss für Bauen, Klima, Umwelt, Stadtentwicklung, Mobilität & energetische Infrastruktur (Vorberatung)	29.09.2026
Rat der Stadt Wegberg (Entscheidung)	13.10.2026

Sachverhalt

Erneuerung der kompletten Dachkonstruktion

Die Verwaltung hatte zuletzt in der Sitzung des Ausschusses am 16.06.2026 (TOP 2.5, Punkt 4.) über den Sachstand zur Erneuerung des Daches über dem Hauptgebäude der Erich Kästner Grundschule berichtet. Die Umsetzung der Rückbauarbeiten des Daches sowie dessen Neuerrichtung hat wie geplant in den Sommerferien stattgefunden. Am 31.08.2026 konnte die förmliche Abnahme über die abschließende Fertigstellung mit dem Bauordnungsamt durchgeführt werden, sodass einer Inbetriebnahme der Räumlichkeiten im Erdgeschoss des Hauptgebäudes sowie der alten Verwaltungsräume im Obergeschoss zum Schulstart nichts mehr im Wege stand.

Es sind jedoch weiterhin große Bereiche im Obergeschoss des Hauptgebäudes offiziell von der Nutzung ausgenommen, die im Zuge der Baumaßnahme vollständig zurückgebaut werden mussten. Des Weiteren wurde der sogenannte Kreativraum im Obergeschoss des OGS-Anbaus temporär als Möbel- und Materiallager umgenutzt und ist daher zurzeit nicht nutzbar. Die Lagernutzung im Kreativraum muss nun zeitnah aufgelöst werden, damit dieser Raum für den Schulbetrieb schnellstmöglich wieder zur Verfügung steht.

Die Verwaltung weist ausdrücklich darauf hin, dass auch nach der Dachsanierung die räumliche Situation in der Erich Kästner Schule weiterhin sehr angespannt und von provisorischen Doppelnutzungen geprägt ist, da der Schule zurzeit eine Fläche von rund 250 m² im Obergeschoss des Hauptgebäudes nicht mehr zur Verfügung steht.

1. Beteiligte Planer und ausführende Unternehmer

Für die Sanierung des Dachtragwerks wurde durch den Generalplaner am 12.05.2026 ein Bauantrag gestellt. Aufgrund der sehr engen Terminalschiene wurden alle zusätzlichen Planungsleistungen, die durch die Dachsanierung notwendig wurden, an die Ingenieur- und Sachverständigenbüros vergeben, die bereits einen

Auftrag für die gesamte Sanierungsmaßnahme der Erich Kästner Schule erhalten hatten. Somit konnte der Wissensvorsprung der bereits beteiligten Planer in diesem Projekt insbesondere für die Bearbeitungsgeschwindigkeit der Dachsanierung genutzt werden, was für die Durchführung der Maßnahme in den Sommerferien von entscheidender Bedeutung war.

Nachfolgend eine Auflistung aller beteiligten Fachplaner:

- | | | |
|----------------------------------|-----------------------------|--------------|
| - Generalplanung: | Gronau Plan GbR | Wegberg |
| - Brandschutz: | Fitzen-Holtschoppen GbR | Viersen |
| - Prüfstatik: | H+P Ingenieure GmbH | Aachen |
| - Schadstoffuntersuchung: | Protavis Arbeitsschutz GmbH | Neuss |
| - SiGeKo: | SLS GmbH | Grevenbroich |
| - Artenschutz: | Lanaplan GbR | Nettetal |

Die Baugenehmigung wurde am 18.06.2026 erteilt und lag damit rechtzeitig zum Baubeginn am 20.07.2026 vor. Bereits zu Beginn der Planung der Dachsanierung hatte die Verwaltung zusammen mit dem Generalplaner abgestimmt, welche Gewerke aufgrund der knappen Zeitschiene unter Wahrung der Vergabevorschriften für eine öffentliche Ausschreibung in Frage kommen. Gleichzeitig wurde festgelegt, nach welchem Verfahren die Direktaufträge für die übrigen Gewerke durchgeführt werden können. Aufgrund des äußerst knappen zur Verfügung stehenden Zeitfensters in den Sommerferien wurden neben der kurzfristigen, zeitlichen Verfügbarkeit der Firmen bei der Wahl der Vergabearten für die Bauleistungen noch zwei weitere Parameter berücksichtigt. Zum einen die Objektkennntnis und zum anderen bestehende Auftragsverhältnisse in Form von Wartungsverträgen. Folgende Firmen konnten für die Baumaßnahme gewonnen und beauftragt werden:

- | | | |
|--|----------------------|-----------------|
| - Sicherungsmaßnahmen, Baustelleneinrichtung und Rohbauarbeiten | | |
| H.-K. Jansen GmbH & Co.KG | DA (LV) | Erkelenz |
| - Gerüstbauarbeiten (innen und außen) | | |
| Schürzeberg Gerüstbau GmbH | DA (Angebot) | Viersen |
| - Zimmerarbeiten Dachtragwerk | | |
| Zimmerei Jansen | DA (LV; ZVS Viersen) | Wegberg |
| - Dachdeckerarbeiten | | |
| Baltes Dach GmbH & Co.KG | öA (LV; ZVS Viersen) | Wegberg |
| - Trockenbauarbeiten | | |
| Baugesellschaft ER | öA (LV; ZVS Viersen) | Viersen |
| - Abbrucharbeiten (Innenraum) | | |
| Herzog KG | DA (LV; ZVS Viersen) | Mönchengladbach |
| - Elektro- und Netzwerktechnik | | |
| Elektrotechnik Mura e.K. | DA (Angebot) | Mönchengladbach |
| - ELA-Anlage (Rückbau- und Umbauarbeiten) | | |
| SP Elektro & Fernsehen Kazar GbR | DA (Angebot) | Wegberg |
| - Blitzschutz (Rückbau- und Neumontage) | | |

Hall+Kehmer GmbH & Co. KG	DA (Angebot)	Geilenkirchen
- HLS-Arbeiten (Rückbau- und Neumontage)		
Heizung-Sanitär Niessen GmbH	DA (Angebot)	Erkelenz
- Umzugsarbeiten		
Möbelspedition J. Meyer GmbH	DA (Angebot)	Erkelenz
- Baureinigung		
Winkels GmbH	DA (Angebot)	Geldern

Legende:

DA (LV)	= Direktauftrag mit Leistungsverzeichnis
DA (Angebot)	= Direktauftrag mit Angebotseinholung
DA (LV; ZVS Viersen)	= Direktauftrag mit vorheriger Vergabe-Bekanntmachung
öA	= öffentliche Ausschreibung über ZVS Viersen

2. Terminstand

Mit örtlicher Abnahme durch das Bauordnungsamt ist der wichtigste Meilenstein bei der Erneuerung des Dachtragwerks erreicht. Die erforderlichen Restarbeiten werden begleitend zum Schulbetrieb durchgeführt. Mit Stand 31.08.2026 wird davon ausgegangen, dass die Baumaßnahme „Erneuerung des Daches des 2-geschossigen Hauptgebäudes der Erich Kästner Grundschule“ bis zum 30.09.2026 final abgeschlossen ist.

3. Kostenentwicklung

In der Vorlage zur Sitzung des Ausschusses am 16.06.2026 hat die Verwaltung unter „4. Erneuerung des Daches über dem Hauptgebäude der Erich Kästner Grundschule / Weitere Vorgehensweise, Termine und Kosten“ letztmalig über die prognostizierten Kosten der Maßnahme berichtet. Zu diesem Zeitpunkt wurden die Baukosten (KG 300+400) durch den Generalplaner auf 560.000,- € brutto prognostiziert, zuzüglich der Baunebenkosten (KG 700), die zur Kostenprognose noch nicht vorlagen. Mit der Kostenermittlung zum Honorarangebot des Generalplaners wurde die Kostengruppe 700 auf 172.850,- € (brutto) geschätzt, womit die Kostenschätzung der Dacherneuerung insgesamt mit 750.000,- € (brutto) endete.

Dacherneuerung	Kostenprognose	Kostenschätzung	Kostenanschlag
EKS Hauptgebäude	Generalplaner	Generalplaner	FB 303
Kosten nach DIN 276 1. Ebene	Gronau GbR	Gronau GbR	
Kostengruppen	Stand: 20.05.2026	Stand: 26.05.2026	Stand: 08/2026
	brutto	Brutto	brutto
100 Grundstück	- €	- €	- €
200 Vorbereitende Maßnahmen	- €	- €	- €
300 Bauwerk - Baukonstruktion	520.000 €	517.650 €	575.788 €
400 Bauwerk - Technische Anlagen	40.000 €	59.500 €	47.868 €
500 Außenanlagen und Freianlagen	- €	- €	- €
600 Ausstattung und Kunstwerke	- €	- €	- €
700 Baunebenkosten	zzgl. Baunebenkosten	172.850 €	179.006 €
Gesamtkosten	560.000 €	750.000 €	802.662 €

Der Kostenanschlag stellt die Zusammenstellung sämtlicher Aufträge zur Ausführung der Dachsanierung dar, zum Teil auch bereits abgerechnete Gewerke. Zudem wurden auch die notwendigen temporären Sicherungsmaßnahmen in Höhe von rund 15.000,- € (brutto) eingerechnet, die im Vorfeld der eigentlichen Dachsanierung beauftragt wurden.

Diese 15.000,- € begründen einen Teil der 50.000,- € (brutto) Kostendifferenz zwischen Kostenschätzung und Kostenanschlag.

Die Differenz von rund 6.000,-€ (brutto) in den 700er Kosten leitet sich aus der notwendigen Beauftragung einer ökologischen Baubegleitung durch den Artenschützer ab. Dies war Auflage der Baugenehmigung und galt dem Schutz von Fledermäusen. Die restliche Differenz von rund 30.000,- € beruht auf verschiedenen Kostensteigerungen in einzelnen Gewerken.

Die Erhöhung der Kosten zwischen der „Kostenprognose“ in Höhe von 732.850,- € (560.000,- € + 172.850,- €) und dem „Kostenanschlag“ in Höhe von 802.662,- € liegt somit bei rund 70.000,- €, was einer Steigerung von ca. 9,5 % entspricht. Angesichts der äußerst knappen Planungs- und Realisierungszeit sowie der besonderen baulichen Anforderungen eines denkmalgeschützten Bestandsgebäudes ist diese Kostenentwicklung dennoch als solides Ergebnis zu bewerten.

4. Weitere Maßnahmen

5.1 Vorgezogene Beauftragungen des weiteren Innenausbaus

Mit dem kalendarischen Herbstanfang beginnt auch in der Erich Kästner Grundschule die Heizperiode. Daher hat der Fachbereich 303 auf Basis der vorliegenden Einheitspreise den Trockenbauunternehmer bereits mit weiterführenden Dämm- und Trockenbauarbeiten des späteren Innenausbaus nachbeauftragt, damit die Dämmebenen und die F30-Brandschutzdecken im gesamten Obergeschoss zeitnah vollständig eingebaut werden können. Ein Aufschub dieser Maßnahmen hätte dazu geführt, dass das gesamte Hauptgebäude, insbesondere jedoch die Räume im Obergeschoss, über den Winter nur unzureichend hätten geheizt und temperiert werden können und somit bei kalter Witterung nur eingeschränkt nutzbar gewesen wären.

Durch die notwendigen Abbruchmaßnahmen im ersten Obergeschoss sind diverse Fehlstellen im bisher nicht trittschallgedämmten Estrich entstanden. Da dieser Aufbau für eine neue qualifizierte Nutzung ohnehin grundsätzlich entfernt werden muss, wurde die Entscheidung getroffen, den Estrich im OG bereits jetzt in Gänze rückzubauen. So war es möglich, die vorhandene Baustelleneinrichtung der Firma weiter zu nutzen und die stark staubenden und lärmintensiven Arbeiten in der unterrichtsfreien Zeit der Sommerferien durchzuführen.

5.2 Weiterer Innenausbau der aktuell nicht nutzbaren Räume im Obergeschoss

Um die sehr angespannte Raumsituation in der Schule zu verbessern, ist es zwingend erforderlich, dass die aktuell nicht ausgebauten Räume im Obergeschoss des Hauptgebäudes schnellstmöglich wieder genutzt werden können. Die Verwaltung schlägt daher vor, den Innenausbau des Obergeschosses mit einer Fläche von rund 250 m² als Teilmaßnahme der Gesamtsanierung der Erich Kästner Schule terminlich vorzuziehen. Die Raumnutzung soll sich dabei am grundsätzlichen Gesamtplanungsziel orientieren bzw. dieses im Rahmen der aktuellen Möglichkeiten umsetzen.

Die Fläche bzw. der Raum zwischen den beiden Treppenträumen wurde ursprünglich

(Baujahr 1950) als Aula der Schule errichtet und genutzt. Im Laufe der Jahre wurde dieser große Raum in kleinere Räume aufgeteilt und umgenutzt.

Die Gesamtplanung für die Erich Kästner Grundschule sieht vor, diesen großen Raum der alten Aula wieder herzustellen und hier den Mitarbeiterstützpunkt zu verorten. Der Raum soll zukünftig das Lehrer- und OGS-Mitarbeiter-Zimmer werden, in dem auch erstmalig ausreichend Platz für Konferenzen, Seminare, Fortbildungen und Besprechungen sein wird.

Der Raum im Obergeschoss des Hauptgebäudes vor dem OGS-Anbau (Baujahr 2006) soll in der Gesamtplanung als „Raum für Erstförderung“ genutzt werden. Hierbei handelt es sich um eine Art multifunktionalen Klassenraum, dessen Verortung zurzeit im Bereich der Pavillonklassen ist. Damit die vorgezogene Umstrukturierung auf ein Minimum reduziert wird und dennoch ein erheblicher Mehrwert entsteht, ist geplant, diesen Raum übergangsweise als Lehrerarbeitsraum, Lehrer-bibliothek und Kopierraum zu nutzen. Somit lägen die Arbeitsbereiche der Lehrer schon jetzt auf einer Ebene, so wie die Gesamtzielplanung für die Schule dies vorsieht.

Der geplante Innenausbau mit seinen beschriebenen Nutzungen wird entsprechend der Vorschriften des Arbeits- und des Brandschutzes umgesetzt. Hierzu gehören neben den Brandschutzmaßnahmen, die größtenteils schon mit der Beauftragung des Trockenbauers (siehe 5.1.) erbracht werden, insbesondere die Montage einer Akustikdecke, der Einbau eines neuen, trittschallgedämmten Fußbodenaufbaus sowie die entsprechende gebäudetechnische Ausstattung. Zusätzlich werden für den Mitarbeiterstützpunkt entsprechende Möbel und Ausstattungsobjekte benötigt.

Zum jetzigen Zeitpunkt wird von energetischen Baumaßnahmen an der Fassade abgesehen. Dementsprechend werden keine neuen Fenster eingebaut, und auch keine Innendämmung auf die Außenwände aufgebracht. In dieser Konsequenz bleiben daher vorerst auch die alten Heizkörper in den Räumen bestehen. Es ist lediglich vorgesehen, die Wandflächen, an denen aktuell die getätigten Rückbauarbeiten deutlich erkennbar sind, zu egalisieren und neu zu streichen.

Die Fertigstellung und Wiederinbetriebnahme der Räume könnte in der ersten Hälfte des Jahres 2027 erfolgen.

5.3 Nachbeauftragung der Planung für den Innenausbau OG

Wie bereits in der Vorlage zur Gesamtsanierung erwähnt, wird der Generalplaner in Kürze die bisher beauftragten Leistungen (LP 1-4) für die Gesamtsanierung abschließen. Um die unter 5.2 beschriebenen baulichen Maßnahmen umzusetzen, benötigen der Generalplaner sowie der Brandschutzsachverständige die entsprechenden Beauftragungen. Neben einem zusätzlichen Bauantrag zur geplanten Nutzungsänderung im Obergeschoss muss das entsprechende Leistungspaket (LP 5-9) für den räumlich abgegrenzten Bereich auf Basis der vorliegenden Beauftragung zur Dacherneuerung nachbeauftragt werden.

Mit Beauftragung der 2. Stufe aus dem Generalplanervertrag zur Gesamtsanierung entsteht hierdurch jedoch keine Doppelbeauftragung beim Generalplaner. Dadurch, dass die geplante „Zwischenlösung“ in Grundzügen identisch mit der Gesamtplanung ist, werden die anrechenbaren Kosten für bereits fertiggestellten Maßnahmen bei der Beauftragung der 2. Stufe aus dem Generalplanervertrag zur Gesamtsanierung nicht mehr bei der Honorarermittlung angerechnet.

5.4 Kostenermittlung Innenausbau

Die Räumlichkeiten des Obergeschosses des Hauptgebäudes sollen bzw. müssen nach Auffassung der Verwaltung sobald wie möglich hergerichtet und der Schule und der OGS wieder zur Verfügung gestellt werden. Hierfür ist nach aktuellem Stand der Planung mit Kosten in Höhe von gerundet 591.500 € (brutto) zu rechnen. Die Verteilung der Kosten ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Innenausbau	Kostenschätzung
EKS Hauptgebäude	Innenausbau
Kosten nach DIN 276 1. Ebene	GP Gronau GbR
Kostengruppen	Stand: 10.08.2026
	brutto
100 Grundstück	- €
200 Vorbereitende Maßnahmen	- €
300 Bauwerk - Baukonstruktion	229.500 €
400 Bauwerk - Technische Anlagen	180.000 €
500 Außenanlagen und Freianlagen	- €
600 Ausstattung	89.000 €
700 Baunebenkosten	93.000 €
Gesamtkosten	591.500 €

Es wurden bereits Aufträge für den Innenausbau in Höhe von rund 58.500 € beauftragt, sodass Mittel in Höhe 533.000,- € erforderlich sind.

Finanzielle Auswirkungen

Die Erneuerung des Daches des Hauptgebäudes konnte im Haushalt 2026 bisher über die Investitionsmaßnahme *030106 H002 – Energetische Sanierung der Erich Kästner Grundschule* finanziert werden.

Der Haushaltsplan 2026 stellt neben dem Ansatz von 1.522.412,- € auch eine Verpflichtungsermächtigung von 2.950.000,- € sowie Ermächtigungsübertragungen von 11.381,- € zur Verfügung.

Im Rahmen der Mittelbewirtschaftung wurde der Haushaltsansatz bereits mit 1.563.331,98 € in Anspruch genommen. Das entstandene Delta von 29.538,98 € wurde durch eine Mittelübertragung in Höhe von 50.000,- € ausgeglichen. Somit stehen der Maßnahme Mittel in Höhe von **20.461,02 €** aktuell zur Verfügung.

Der Fachbereich Gebäudewirtschaft geht davon aus, dass von den 533.000,- € Zahlungen in Höhe von 150.000,- € erst im Jahr 2027 fällig sind. Im Haushaltsjahr 2026 werden demnach rund 383.000,- € anfallen. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Mittel von 20.461,02 € verbleibt ein Betrag von rund **362.538,98 € als Mehrauszahlung.**

Zur Deckung der Mehrauszahlung schlägt die Verwaltung im Rahmen der vorgezogenen Baumaßnahmen vor, auch einen Vorgriff auf die mittelfristigen Ansätze aus dem Haushaltsplan 2026 gemäß § 83 Absatz 3 Gemeindeordnung NRW [GO NRW] vorzunehmen. Somit werden die Kosten des Innenausbaus in zukünftigen Plänen eingespart. Außerdem bewegt sich der vorzeitige Vorgriff im Rahmen des Eigenanteils, der auch unter Berücksichtigung einer möglichen Förderung angefallen wäre.

Bewertung der Klimarelevanz

Ist die Vorlage klimarelevant?	Ja X	Nein
--------------------------------	-------------	------

Treibhausgas-Ausstoß in CO ₂ e	Erhebliche Reduktion	Geringfügige Reduktion X	Geringfügige Erhöhung	Erhebliche Erhöhung	Nicht ermittelbar
Bemerkung	Mit dem Beschluss für einen möglichst zeitnahen weiteren Innenausbau des Obergeschosses im Hauptgebäude ist eine geringfügige Reduktion verbunden				

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Bauen, Klima, Umwelt, Stadtentwicklung, Mobilität & energetische Infrastruktur nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Erneuerung des Daches des 2-geschossigen Hauptgebäudes der Erich Kästner Grundschule zur Kenntnis.

Der Ausschuss für Bauen, Klima, Umwelt, Stadtentwicklung, Mobilität & energetische Infrastruktur beschließt den weiteren Innenausbau der Räume des 1. Obergeschosses des Hauptgebäudes, um diese so bald wie möglich wieder in Nutzung nehmen zu können, wie von der Verwaltung dargestellt.

Der Ausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Wegberg, zur Finanzierung des weiteren Innenausbaus die überplanmäßige Auszahlung zu beschließen, wie im Vorlagentext dargestellt.

Anlage/n

1 - 2026.09.29 Anlage Fotos Dacherneuerung EKS (öffentlich)

Beteiligte Fachbereiche:

Bildung und Soziales

Stadtkämmerin

Erste Beigeordnete / Dezernat III

Beigeordneter / Dezernat II



Bild 1: Hauptgebäude Südseite – vor Baumaßnahme mit Sicherungsgerüsten



Bild 2: Hauptgebäude Nordseite – vor Baumaßnahme mit Sicherungsgerüsten



Bild 3: Vormontiertes erstes Binderelement auf der Baustelle mit zwei historischen Bindern

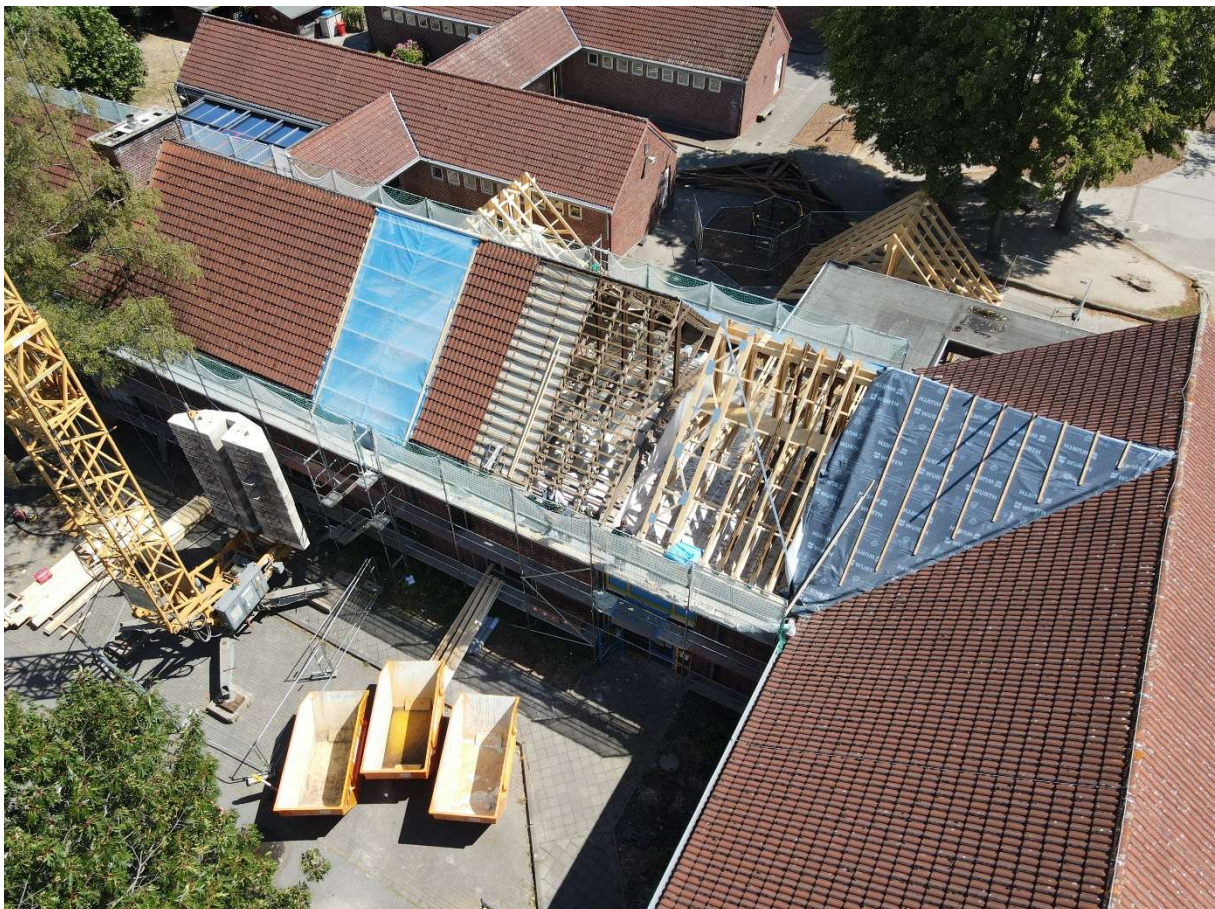


Bild 4: Start der Dacharbeiten – Ausbau der Binder und Einbau des ersten Bindersegments



Bild 5: Hauptgebäude 1. Obergeschoss – Raum des geplanten „neuen“ Lehrerzimmers



Bild 6: Treppenfoyer 1. Obergeschoss – Einbau der F30-Brandschutzdecke

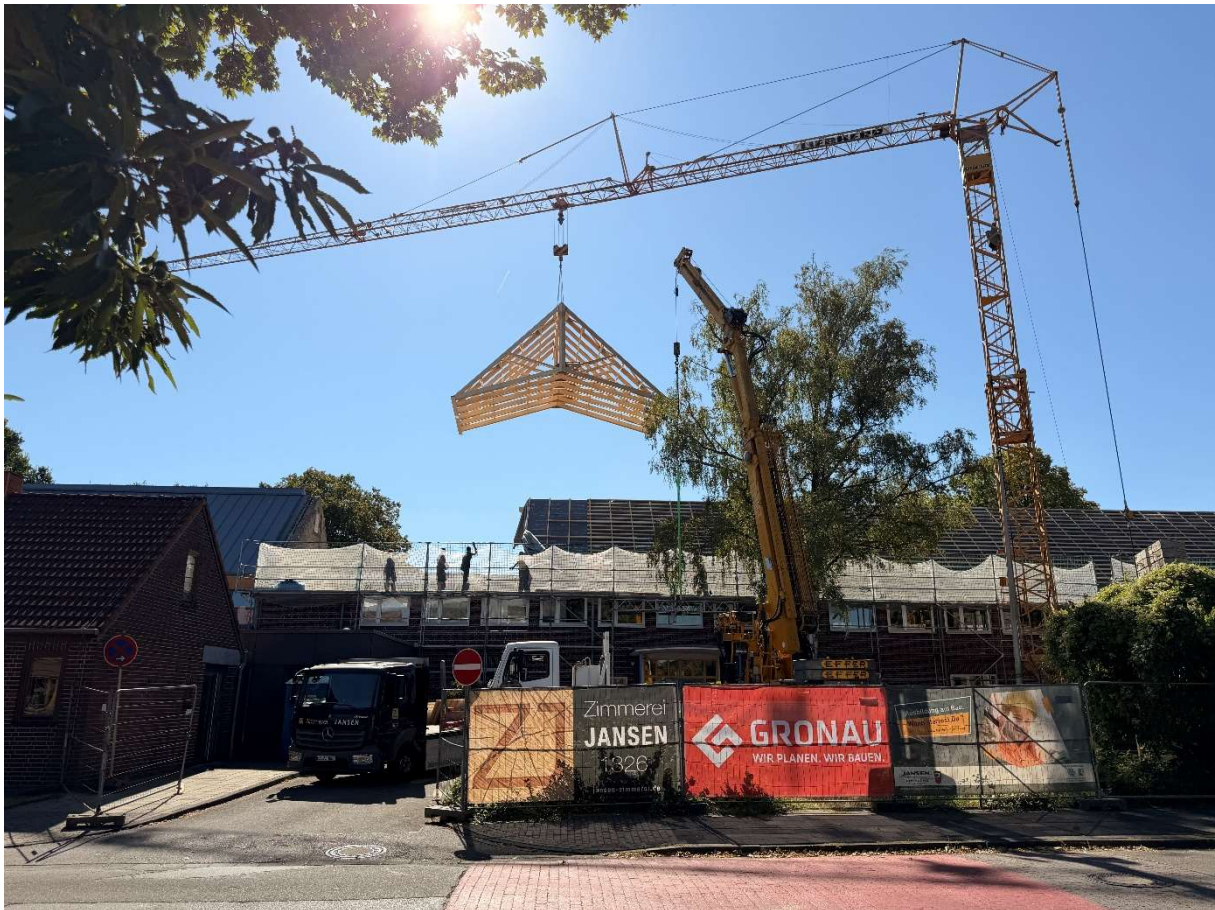


Bild 7: Einbau des vorletzten Bindersegments

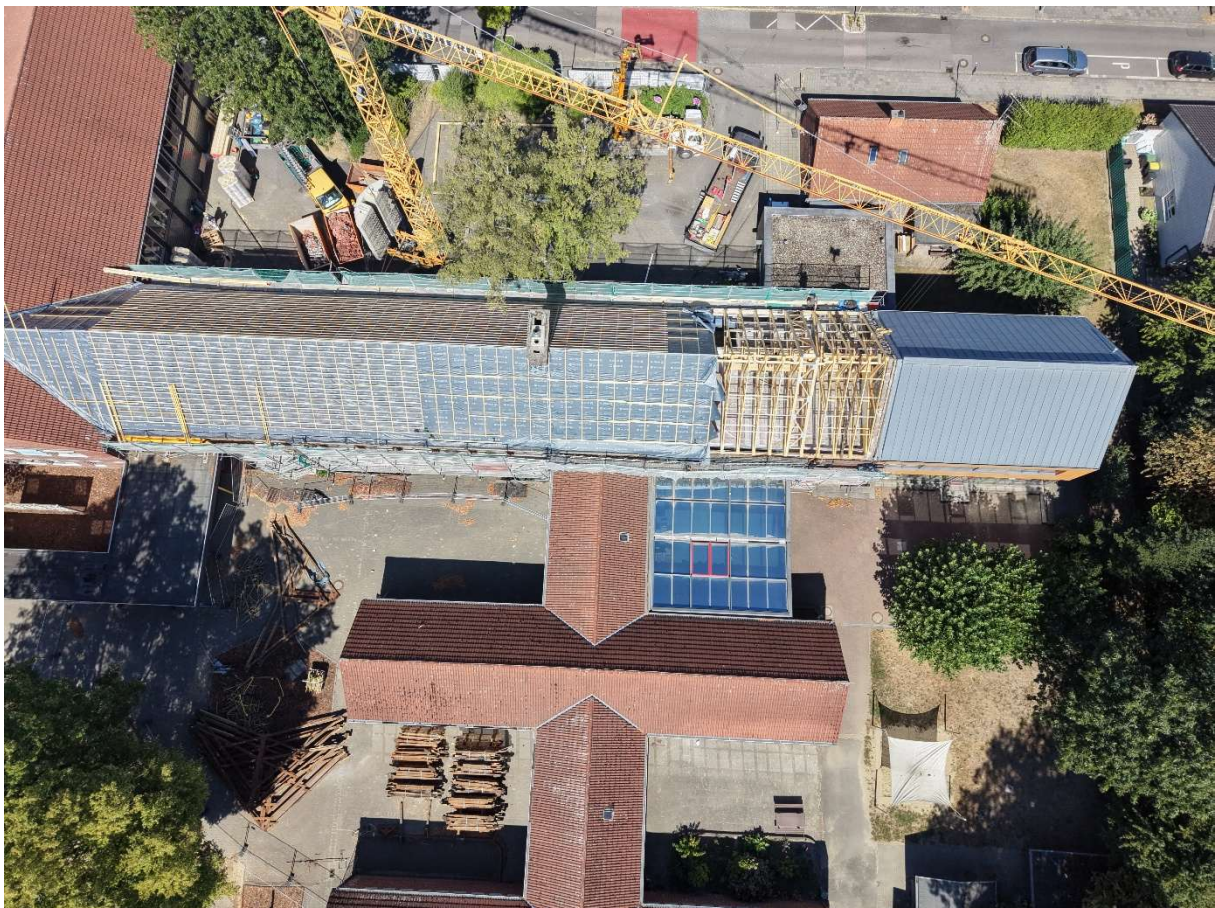


Bild 8: Finalisierung Dachstuhl durch eingebautes neuntes Bindersegment



Bild 9: Hauptgebäude Nordseite – Eindeckung der Dachfläche



Bild 10: Hauptgebäude – Fertigstellung der Baumaßnahme