

Vorlage der Verwaltung	Fachbereich: Gebäudewirtschaft	Datum: 01.03.2023	Genehmigungsvermerk
Tagesordnungspunkt 1.5	Bezeichnung der Vorlage: Mitteilung des Fachbereichs 303 - Gebäudewirtschaft zum Stand aktueller und abgeschlossener Baumaßnahmen		Datum: 08.03.2023
Vorlage-Nr: VO/0049/23			Bürgermeister: Gez. Michael Stock
Zu beraten im:			
Ö/N	Datum	Gremium	
Ö	21.03.2023	Ausschuss für Wohnen, Bauen, Vergaben und Liegenschaften (WBVL)	

1. Sperrung der beiden Turnhallen der Grundschule Wildenrath

(siehe die Mitteilung im nicht-öff. Teil des WBVL am 07.02.2023, TOP 3.6)

In der vorgenannten Vorlage im nicht-öffentlichen Teil der letzten Sitzung des Ausschusses am 07.02.2023 hatte die Verwaltung ausführlich die Sachverhalte dargestellt, die zur Sperrung der beiden Turnhallen in der Grundschule Wildenrath führten. Für die beiden Turnhallen kann zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Vorlage der folgende Sachstand mitgeteilt werden:

Alte Turnhalle

Die von der Verwaltung am 07.02.2023 angekündigte „provisorische Zwischenlösung“ zur Wiederinbetriebnahme der Turnhalle bedurfte eines Bauantrags. Dieser Antrag wurde Anfang März gestellt. Parallel durften mit Zustimmung der genehmigenden Behörde die beantragten baulichen Maßnahmen schon umgesetzt werden und waren zum Zeitpunkt der Erstellung der Vorlage bereits weitgehend fertiggestellt. Die Wiederinbetriebnahme der alten Turnhalle (mit Einschränkungen) ist letztlich nun davon abhängig, wann die formelle Baugenehmigung und Aufhebung der Sperrung der Turnhalle erfolgen kann. Die Verwaltung geht davon aus, dass dies noch Mitte März der Fall sein wird.

Neue Turnhalle

Ein konkreter Termin zur Wiederinbetriebnahme der neuen Turnhalle kann leider noch nicht genannt werden. Nähere Informationen hierzu können gegebenenfalls mündlich im nicht-öffentlichen Teil der Sitzung erfolgen.

2. „Sport am Beeckbach“ – Teilprojekt 1 – Sanierung Grenzlandringbad

(zuletzt im WBVL am 07.02.2023, TOP 1.3, Punkt 2)

Im Folgenden eine aktualisierte Übersicht über den Stand der Vergabeverfahren bzw. den Planungsstand der Teilprojekte. Die Aktualisierung gegenüber der letzten Mitteilung am 07.02.2023 ist **in blauer Schrift** vorgenommen.

1. Planungsleistungen für die Objektplanung des Gebäudes und der Innenräume

05.04.2022	Veröffentlichung des EU-Vergabeverfahrens durch die ZVS
05.05.2022	Eingang von Bewerbungen zweier Büros

10.06.2022	Aufhebung des Verfahrens, da nach Prüfung keine der beiden Bewerbungen den Anforderungen entsprach
27.06.2022	<u>Erneute</u> Veröffentlichung des EU-Vergabeverfahrens durch die ZVS
01.08.2022	<u>Kein</u> Eingang von Bewerbungen zum Submissionstermin, erneute Aufhebung des Verfahrens
11.08.2022	Erneute Veröffentlichung des EU-Vergabeverfahrens durch die ZVS
13.09.2022	Submissionstermin mit Eingang <u>einer</u> Bewerbung
02.11.2022	Nach Beendigung des dritten (!) formellen, zweistufigen Verfahrens, Bestätigung seitens ZVS Viersen und RPA, dass die Vergabe und Beauftragung der Planungsleistungen an den einzigen Bewerber erfolgen kann
09.11.2022	Beauftragung der Planungsleistungen der LP 1 – 4 beim Architekturbüro <i>Gronau Plan GbR</i> , Wegberg
11.01.2022	Projektauftaktermin mit dem Büro <i>Gronau Plan GbR</i>

Im Laufe des März soll die nächste Projektbesprechung zwischen Planer und Bauherr stattfinden, um das Konzept der Gebäudesanierung abzustimmen und festzulegen. Da hierdurch auch die erste Grundlage für die Konzeption zur Neugestaltung des Außenbereichs geschaffen wird, wird an diesem Termin erstmalig auch das kürzlich beauftragte Büro (s. unten) für die Freianlagenplanung teilnehmen.

2. Planungsleistungen der Objektplanung der Freianlagen

05.04.2022	Veröffentlichung des EU-Vergabeverfahrens durch die ZVS
05.05.2022	<u>Kein</u> Eingang von Bewerbungen zum Submissionstermin, Aufhebung des Verfahrens
02.11.2022	Die Veröffentlichung für ein erneutes, zweites EU-Vergabeverfahren wird in Kürze erfolgen
19.01.2023	Zum Submissionstermin ging bei der ZVS Viersen <u>eine</u> einzige Bewerbung für die Planungsaufgabe ein
02.03.2023	Beauftragung der Planungsleistungen LP 1 – 4 beim Landschaftsarchitekturbüro „ Geo 3 GmbH “ aus Bedburg-Hau

3. „Sport am Beeckbach“ – Teilprojekt 2 – Sanierung und Erneuerung von Sportanlagen

(zuletzt im WBVL am 07.02.2023, TOP 1.3, Punkt 2)

Das beauftragte Landschaftsarchitekturbüro *Geo 3 GmbH* befindet sich derzeit noch in der Vorplanung (LP 2 gem. HOAI), wird diese in Kürze fertigstellen und danach in die Entwurfsplanung (LP 3 gem. HOAI) nebst Erstellung der Kostenberechnung einsteigen.

Nach Fertigstellung der Entwurfsplanung ist sowohl eine Information an die beteiligten Sportvereine und den Stadtsportbund vorgesehen, als auch eine Vorstellung im Ausschuss für Wohnen, Bauen, Vergaben und Liegenschaften. Eine entsprechende Vorlage bzw. Präsentation könnte gegebenenfalls in der Sitzung am 16.05.2023 stattfinden. Dort würde auch der weitere terminliche Ablauf des Gesamtprojekts bis zur Fertigstellung dargestellt.

Nach fertiggestellter Entwurfsplanung wird das Büro *Geo 3* die Baugenehmigungsunterlagen erstellen und den Bauantrag einreichen (LP 4 gem. HOAI). Seitens der Verwaltung werden parallel dazu und in Zusammenarbeit mit *Geo 3* diejenigen Pläne und Unterlagen zusammengestellt und eingereicht, die für die baufach-

liche Prüfung und Anerkennung durch den Fördergeber erforderlich sind (Förderantrag „Paket 2“) und mit dem finalen Bescheid letztlich die finanzielle Förderung sicherstellen.

Parallel wird das Büro Geo 3 mit den weiteren Leistungsphasen beauftragt und die Ausführungsplanung (LP 5 gem. HOAI) vornehmen.

4. Erneuerung der Heizungsanlage der Erich Kästner Grundschule – Teilstandort Merbeck

(zuletzt im WBVL am 22.11.2022, TOP 1.3, Punkt 4.)

Nach öffentlicher Ausschreibung der Bauleistungen konnte mit den Arbeiten zur Erneuerung der Heizungsanlage am 03.02.2023 die Firma *Willi Tiskens e.K.* aus Wegberg beauftragt werden.

Der Einbau der neuen Heizungsanlage ist für die Osterferien im April dieses Jahres geplant. Leider sind die Bauteile für die Wärmepumpe aufgrund extrem langer Lieferzeiten erst für den Herbst avisiert. Bis zum Ende der aktuellen Heizperiode sowie ggf. auch zu Beginn der Heizperiode 2023/2024 wird daher alleine der neue Gasbrennwertkessel die Wärmeversorgung für die Schule sicherstellen.

Erhalt des Zuwendungsbescheides des BAFA

Für die Erneuerung der Heizungsanlage mittels einer Gas-Hybridheizung hatte die Verwaltung am 11.08.2022 einen Förderantrag bei der BAFA (Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle) gestellt. Mit Datum vom 12.01.2023 ging nun der Zuwendungsbescheid in Höhe von 102.560,- € ein.

Bei der Zuwendung handelt sich um einen nicht rückzuzahlenden Zuschuss in Höhe von insgesamt 40% der zuwendungsfähigen Ausgaben. Die Höhe der Ausgaben wurde bei Antragstellung lediglich geschätzt und basiert nicht auf den Vergabekosten der Bauleistungen. Die Höhe der letztendlichen Zuwendung wird erst mit dem Verwendungsnachweis und den tatsächlich entstandenen Kosten feststehen.

5. Erich Kästner Grundschule – Fertigstellung der Sanierung des Flachdaches über dem Erdgeschoss der Aulaklassen

(zuletzt im WBVL am 22.11.2022, TOP 1.3, Punkt 3.)

Die Sanierung des Flachdaches über dem eingeschossigen Bereich der Aulaklassen wurde dem Ausschuss in seiner Sitzung am 02.02.2021 vorgestellt und von ihm so beschlossen (s. hierzu Vorlage VO/0025/21, TOP 1.5). Die vorgestellte Sanierung umfasste:

- Rückbau des vorhandenen Flachdachaufbaus und der Attikakonstruktionen
- Neuaufbau der Dämmung gem. Anforderungen der gültigen EnEV
- Neubau der Attikakonstruktionen, inkl. außenseitiger Verkleidung
- Maßnahmen im Zusammenhang, z.B. Blitzschutzarbeiten, Veränderung von Regenwasserableitungen und Notüberläufen

Die weitere Planung und Durchführung der Maßnahme konnte nicht, wie zunächst vorgesehen, vom Fachbereich Gebäudewirtschaft vorgenommen werden, sondern musste aufgrund fehlender personeller Ressourcen an ein externes Planungsbüro vergeben werden. Um hier Synergieeffekte zu nützen, wurde das Architekturbüro *Werkgemeinschaft Quasten-Mundt* aus Grevenbroich mit der Planung und Bauüberwachung beauftragt, da diese bereits für die gleichzeitig zu planende Erweiterung des OGS-Bereichs in der Erich Kästner Grundschule beauftragt waren.

Nach öffentlicher Ausschreibung der Dachdeckerarbeiten wurde mit den Bauleistungen zur Flachdachsanieierung am 11.05.2022 die Firma *Hamacher Bedachungen GmbH* aus Mönchengladbach beauftragt.

Die Bauarbeiten begannen aufgrund der extrem langen Lieferzeiten der Dämmmaterialien dann allerdings erst am 04.10.2022 und wurden am 15.12.2022 mit der formellen Abnahme der Leistungen fertiggestellt (siehe hierzu die beigefügten Fotos der sanierten Dachflächen).

Kosten und finanzielle Förderung der Maßnahme

Die Kosten für die Flachdachsanieierung wurden von der Verwaltung zum Zeitpunkt der Vorstellung im Ausschuss im Februar 2021 auf 149.000,- € brutto geschätzt. Nach Schlussrechnung aller Leistungen belaufen sich die festgestellten Gesamtbaukosten auf 350.400,- € brutto. Die Überschreitung der Kosten um rund 200.000,- € hat verschiedene, nachfolgend aufgeführte Gründe:

1. Umfängliche Beauftragung des Büros Quasten-Mundt mit der Planung und der Bauüberwachung der Maßnahme
2. Kostensteigerung der Dachdecker-Bauleistungen um insgesamt 89.500,- € brutto, ausgehend von der Kostenschätzung (01/2021), über die Kostenberechnung und das bepreiste Leistungsverzeichnis (03/2022 vor der Ausschreibung), bis hin zur Vergabe (05/2022, nach Submission)
3. Mehrkosten von rund 45.300,- € brutto aufgrund eines Massenfehlers in der Ausschreibung der Dachdeckerarbeiten (es „fehlte“ die 100m² große Fläche des niedriger liegenden Teils des Flachdaches)
4. Verschiedene erforderliche Nachträge in einer Gesamthöhe von rund 19.500,- € (zusätzliche Lichtkuppel, erforderliche Änderung Attikakonstruktion, Seilsicherungssystem, Rückbau Faserzementplatten an aufgehenden Wänden)
5. Kosten in Höhe von 4.300,- € aufgrund von Feuchtigkeitseintrag ins Gebäude und erforderlicher Trocknung und Schimmelbeseitigung in Folge zweier Vandalismusvorfälle

Die Baumaßnahme war ursprünglich mit Gesamtkosten in Höhe von 218.000,- € für die Förderung über das Kommunalinvestitionsfördergesetz **KInvFöG Kapitel I** vorgesehen. Da aktuell jedoch bei anderen gemeldeten Maßnahmen geringere Kosten zu erwarten bzw. zu verzeichnen sind, besteht die Möglichkeit, die Flachdachsanieierung der Erich Kästner Grundschule in ihrem gesamten, höheren Kostenumfang mit Mitteln aus dem KInvFöG zu fördern.

Bei Gesamtbaukosten von 350.400,- ergibt sich somit eine **Förderung in Höhe von 315.360,- €** (90% der Gesamtbaukosten) sowie ein 10%-iger Eigenanteil von lediglich 35.040,- €.

Die finanziellen Mittel zur Umsetzung der Maßnahme wurden in den Jahren 2021 bis 2023 in folgenden Produktsachkonten im Haushalt zur Verfügung gestellt:

- Produktsachkonto 030106 – 271102 *Instandhaltungsrückstellung Erich Kästner Grundschule* (127.000,- €)
- Produktsachkonto 030106 – 521100 *Instandhaltung Erich Kästner Grundschule* (223.400,- €)

Beteiligte Planer, Gutachter und ausführende Firmen

Planung und Bauüberwachung

Architekturbüro Werkgemeinschaft Quasten-Mundt, Grevenbroich

Schadstoffgutachten	<i>Ingenieurbüro Frank Praetorius, Erkelenz</i>
Dachdeckungs- und abdichtungsarbeiten	<i>Hamacher Bedachungen GmbH, Mönchengladbach</i>
Blitzschutzarbeiten	<i>Hall + Kehmer GmbH, Geilenkirchen</i>
Trocknung + Schimmelbeseitigung	<i>Trocknungs- und Sanierungstechnik Gruhl, Erkelenz</i>
Malerarbeiten	<i>Malerbetrieb Willibert Bonus, Wegberg</i>
Kamerabefahrung RW-Leitungen	<i>Marcel Opdenbusch, Wegberg</i>

6. Brandschaden an der Grundschule Wildenrath – Fertigstellung der Sanierung

(zuletzt im WBVL am 01.02.2022, TOP 1.6, Punkt 3.)

In der Sitzung am 01.02.2022 hatte die Verwaltung dem Ausschuss über einen Brandschaden am Gebäude der Grundschule in Wildenrath berichtet. Der Brand war von Unbekannten durch das Entzünden von Kunststoff-Müllbehältern entstanden und beschädigte insbesondere die Fassade des nahe stehenden Turnhallenneubaus von 2013 erheblich.

Die Kosten der Schadensbehebung waren von der Verwaltung damals mit 50.000,- bis 100.000,- € beziffert worden. Mittlerweile wurde die Sanierung durchgeführt und abgeschlossen. Die Gesamtsanierungskosten belaufen sich auf 71.730,- €, wurden mit der Gebäudeversicherung der Stadt Wegberg reguliert und in voller Höhe von dieser übernommen.

Mit der Planung, Koordinierung, Durchführung und Abrechnung der Sanierung wurde das Büro *Gronau plan* aus Wegberg beauftragt. Auch deren Honorarkosten wurden in voller Höhe von der Gebäudeversicherung übernommen.

Die wesentlichen Bauleistungen wurden von den folgenden Unternehmen erbracht:

Fassadenbekleidung Trespa, Dachdecker	<i>Hamacher Bedachungen GmbH, Mönchengladbach</i>
Pflasterarbeiten	<i>Clever Garten- und Zaunbau, Wegberg</i>
Gerüstbau	<i>Schürzeberg Gerüstbau GmbH, Viersen</i>
Wärmedämmverbundsystem	<i>Malerbetrieb Willibert Bonus, Wegberg</i>
Fenster + Verglasung	<i>Krebs + Scheeres GmbH, Wegberg</i>

Für die Müllbehälter wurde zwischenzeitlich und vorsorglich ein anderer, vom Gebäude weiter entfernter Stellplatz hergerichtet.

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Wohnen, Bauen, Vergaben und Liegenschaften nimmt Kenntnis.

Anlage

- Bilder des sanierten Flachdachbereichs der Erich Kästner Grundschule

Unterschrift d. federführenden Fachbereichsleiters/Dezernenten		Gegenzeichnung d. beteiligten Fachbereichsleiter/Dezernenten
Gez. Thies	Technischer Beigeordneter	
Gez. Schreurs	FBL 303	

Erich-Kästner Schule Wegberg

Flachdachsanierung 1-geschossiger Aulabereich



Sanierte Flachdachflächen insgesamt 533 m² - Fotos zeigen links die obere und rechts die untere Dachfläche



Anschluss an 2-geschossigen Aulabereich



Neue, hinterlüftete Fassadenverkleidung der Attika