

Vorlage der Verwaltung	Fachbereich: Gebäudewirtschaft	Datum: 06.01.2025	Genehmigungsvermerk
Tagesordnungspunkt 1.4	Bezeichnung der Vorlage: Mitteilung des Fachbereichs 303 - Gebäudewirtschaft zu aktuellen und abgeschlossenen Bauvorhaben		Datum: 17.01.2025
Vorlage-Nr: VO/0233/24			Bürgermeister: gez. Pape
Zu beraten im:			
Ö/N	Datum	Gremium	
Ö	04.02.2025	Ausschuss für Wohnen, Bauen, Vergaben und Liegenschaften (WBVL)	

1. Erneuerung der Wärmeversorgungsanlage für den Teilstandort Merbeck der Erich Kästner Grundschule, hier: **Fertigstellung der Maßnahme**

(zuletzt im WBVL am 16.05.2023, TOP 1.3 Punkt 3., VO/0099/23, sowie WBVL am 22.03.2022, TOP 1.6, VO/0223/21-2, mit Vorstellung der Maßnahme und Entscheidung des Energiesystems)

Verwiesen wird auf die ausführliche Vorlage im Ausschuss am 22.03.2022, in der die Erneuerung der Wärmeversorgungsanlage für den Teilstandort Merbeck der Erich Kästner Grundschule vorgestellt und eine Entscheidung über die Variante des Energiesystems getroffen wurde.

Erneuert und ersetzt wurde die 43 Jahre alte Ölheizung im Schulgebäude in Merbeck durch eine bivalente Hybridanlage, bestehend aus einer Luft-Wasser-Wärmepumpenanlage mit zwei Wärmepumpen (20 kW und 12 kW), sowie einer Gas-Brennwerttherme zur Abdeckung der Spitzenlasten (45 kW). Für die Gastherme war das Gebäude an das Gasnetz anzuschließen.

Den Planungsauftrag für die ersten Leistungsphasen erhielt das Büro für Technische Gebäudeausrüstung, *Küppers Ingenieure* aus Mönchengladbach bereits im September 2021. Das Ingenieurbüro Küppers war im Weiteren auch für die Ausschreibung der Bauleistungen und die Bauüberwachungsleistungen verantwortlich.

Nach Planung der Wärmeversorgungsanlage und öffentlicher Ausschreibung der Bauleistungen wurde zum Submissionstermin am 04.01.2023 lediglich ein (!) Angebot eingereicht. Auf den einzigen Bieter, die Firma *Willi Tiskens e.K.* konnte der Zuschlag erteilt werden.

Die Arbeiten begannen in den Osterferien 2023. Aufgrund der extrem langen Lieferzeiten für die Wärmepumpen wurde zunächst nur die Gasbrennwerttherme montiert und mit der Heizperiode im Oktober 2023 in Betrieb genommen. Für die Wärmepumpen war eine Lieferzeit von rund einem Jahr avisiert, so dass bis dahin alleine die Gastherme für die Wärmeversorgung des Schulgebäudes sorgte.

Im November 2024 konnte nach Lieferung und Montage der Wärmepumpen-Anlage die Heizung in Gänze fertiggestellt und in Betrieb genommen werden.

Die Außeneinheiten der Wärmepumpen-Anlage wurden am Gebäude neben einem der Klassenräume aufgestellt, aus Sicherheitsgründen innerhalb einer Umzäunung (siehe hierzu auch die beigefügten Fotos).

Kosten und Finanzierung

Die Gesamtkosten der Maßnahme waren Anfang 2022 mit 140.000,- € ermittelt (s. Vorlage im WBVL vom 15.03.2022). Zum jetzigen Zeitpunkt sind noch nicht alle Planungs- und Bauleistung komplett abgerechnet, jedoch können die Gesamtbaukosten der Erneuerung der Wärmeversorgungsanlage mit rund 212.000,- € festgestellt werden. Darin enthalten sind die Planungskosten und die Kosten der erforderlichen baulichen Nebenarbeiten. Die Gesamtkosten liegen damit 72.000,- € oberhalb der ersten Kostenermittlung aus 2022, was einer zu geringen Schätzung, insbesondere aber auch der Situation und den enormen Preissteigerungen im Bau-sektor in den Jahren 2022/2023 geschuldet ist (Corona-Pandemie, Ukraine-Krieg, etc.)

Die finanziellen Mittel für die Heizungsanlage wurden in den Haushalten der Jahre 2022 bis 2024 konsumtiv unter dem Produktsachkonto 030104 521100 – *Instandhaltung Grundschule Merbeck* zur Verfügung gestellt.

Finanzielle Förderung

Die Verwaltung hat dem Ausschuss bereits über den Zuwendungsbescheid des Bundesamtes für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) in Höhe von 102.560,- € für die Erneuerung der Heizungsanlage berichtet (WBVL am 21.03.23, TOP 1.5). Die Förderung erfolgt über das Programm *Bundesförderung für effiziente Gebäude – Einzelmaßnahmen (BEG EM)*.

Für die damalige Antragstellung und den aktuell laufenden Verwendungsnachweis wurde das Büro *Baltes Planungs- und Sachverständigenbüro* aus Wegberg als Energieberater hinzugezogen.

Der Antragstellung lag zwischenzeitlich die Prognose von förderfähigen Ausgaben in Höhe von 255.120,- € zugrunde. Da nach Abschluss der Maßnahme die festgestellten und förderfähigen Kosten deutlich niedriger liegen, wird auch die finanzielle Zuwendung geringer als die o.g. 102.560,- € ausfallen. Die genaue Höhe der letztendlichen Zuwendung wird im Zuge des Verwendungsnachweises festgestellt.

Beteiligte Planer und ausführende Firmen

Planung und Bauüberwachung	<i>Ingenieurbüro Küppers</i> , M'gladbach
Energieberatung	<i>Baltes Planungs- und Sachverständigen-Büro</i> , Wegberg
Heizungsinstallationsarbeiten	<i>Firma Willi Tiskens e.K.</i> , Wegberg
Fundamente, Zaunanlage, Erdarbeiten	<i>KaRo Zurkaulen GmbH</i> , Wassenberg
Brandschutztüren, Fenster	<i>Firma Michael Schleszies</i> , Wegberg
Maurerarbeiten (Fenster + Türen)	<i>Lindholm GmbH</i> , Hückelhoven
Elektroinstallationsarbeiten:	<i>Elektrotechnik Mura</i> , Mönchengladbach

2. Sanierung von Kellerräumen und der Kelleraußenwand des Rathauses aufgrund von Feuchteschäden, in Verbindung mit der Errichtung eines barriere- und diskriminierungsfreien Zugangs (zuletzt im WBVL am 08.10.2024, TOP 1.9, VO/0143/24)

Die bei der Realisierung der Maßnahme in terminlicher Hinsicht angestrebten Ziele wurden weitestgehend erreicht:

1. Wiederaufbau der Treppenanlage und Verfüllung der für die Abdichtungsarbeiten aufgegebenen Kelleraußenwand, damit dem Aufbau, der Eröffnung und dem Betrieb der Wegberger Eisbahn ab dem 04.11.2024 nichts im Wege steht
2. Wiederöffnung des Hauptzugangs in das Rathaus bis zum 02.01.2025 spätestens, um den Sitzungssaal wieder uneingeschränkt (für Rats- und Ausschusssitzungen, insbesondere aber für das Wahlamt) zur Verfügung stellen zu können

Leider war es jedoch nicht möglich, die Baumaßnahme wie ursprünglich geplant bis zum Ende des Jahres 2024 zu einem kompletten Abschluss zu bringen. Zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Vorlage standen noch verschiedene Restarbeiten an der Treppenanlage und der behinderten- und rollstuhlgerechten Rampenanlage aus. Insbesondere sind hier die noch fehlenden Handläufe und Geländer zu nennen, was dazu führte, dass die Rampe noch gesperrt bleiben musste. Auch steht die Überarbeitung der Oberflächen der umgebauten Natursteintreppe noch aus, inklusive der Erneuerung der optischen Erkennungstreifen am An- und Austritt der Treppe.

Alle Restarbeiten sollen möglichst zeitnah durchgeführt werden, spätestens jedoch im Laufe des Februars.

Über die abschließende Fertigstellung der Baumaßnahmen wird die Verwaltung wie gewohnt dann in einer der nachfolgenden Sitzungen berichten.

3. Verwendung von Fördermitteln für die Flüchtlingsunterbringung, hier: Planung und Durchführung baulicher Maßnahmen zur Nutzungserweiterung in den Gebäuden des Übergangswohnheims Nordstraße 100 (zuletzt im WBVL am 08.10.2024, TOP 1.10, VO/0145/24)

In der vorgenannten Vorlage im Ausschuss am 08.10.2024 hatte die Verwaltung dargestellt, welche baulichen Maßnahmen zur Ertüchtigung und Erweiterung der Unterbringungsmöglichkeiten im Übergangswohnheim Nordstraße 100 geplant sind, und wie die der Stadt Wegberg für das Jahr 2024 zugewiesenen Fördermittel des Landes NRW in Höhe von 789.848,77 € hierfür termingerecht Verwendung finden sollen.

Im ersten Schritt sollten die folgenden Maßnahmen geplant und realisiert werden:

Maßnahme 1	Schaffung neuer Räumlichkeiten für die Hausmeister und die Sozialarbeit, dadurch freiwerdende Flächen im Unterkunftsgebäude
Maßnahme 2	Schaffung von Wohnraum für Menschen mit Behinderung (barrierefreie Unterbringungssituation) in den freigewordenen Flächen
Maßnahme „0“	Übergeordnete bauliche Maßnahmen, die der Realisierung der Maßnahmen 1 + 2 (sowie der späteren Maßnahmen 3 und 4) dienen

In terminlicher Hinsicht galt es laut Vorgabe des Zuwendungsbescheids, die Verausgabung der Fördermittel bis zum 31.12.2024 zumindest durch eine „vertragliche Bindung“ nachzuweisen. Dies bedeutete, dass entweder Planungs- und Bauleistungsverträge abgeschlossen oder zumindest die Vergabeverfahren für Bauleistungen entsprechender Höhe eingeleitet sein mussten.

Gemeinsam mit den beauftragten Planern gelang es, bis Ende des vergangenen Jahres Aufträge mit Firmen für insgesamt 11 Gewerke kleineren Umfangs (bis max. 25.000,- € netto) zu schließen, die für die Umsetzung der Umbau- und Sanierungsarbeiten erforderlich sind.

Gleichzeitig wurden beschränkte Vergabeverfahren für Bauleistungen fünf weiterer Gewerke mit größeren Auftragssummen (> 25.000,- € netto) über die ZVS Viersen

(Zentrale Vergabestelle des Kreises Viersen) eingeleitet, die am 14.01.2025 submittiert wurden. Hier handelt es sich um Gewerke der Technischen Gebäudeausrüstung (Sanitär + Lüftung, Heizung, Elektro) sowie um die Rohbauarbeiten und die Abbrucharbeiten. In allen fünf Verfahren wurden wertbare Angebote eingereicht.

Weiterhin wurden die Planungsbüros mit den weiteren Leistungsphasen 7 – 9 gem. HOAI, also insbesondere mit der Objektüberwachung (Bauüberwachung) beauftragt.

Insgesamt gesehen wurde also das Ziel erreicht, die erforderlichen „vertraglichen Bindungen“ einzugehen, die zum Nachweis der termingerechten Verwendung der zugewiesenen Mittel erforderlich sind.

Weiteres Vorgehen und Termine

Nach Beauftragung der Firmen der fünf Gewerke aus den beschränkten Vergabeverfahren stehen dann alle Unternehmen zur Verfügung, die für die Realisierung der Baumaßnahmen benötigt werden.

Der Bauablaufplan des federführenden Architekturbüro *GRONAU plan* aus Wegberg sieht derzeit einen Baubeginn Ende Februar vor. Es ist mit einer Bauzeit von 5 – 6 Monaten zu rechnen, so dass die Bauarbeiten nach aktuellem Stand der Planung im Juli/August abgeschlossen sein könnten.

4. Sport am Beeckbach – Sanierung der Sportanlagen

(zuletzt im WBVL am 08.10.2024, TOP 1.9 Punkt 2., VO/0143/24)

Aufgrund von Verzögerungen im Bauablauf konnte der **Kunstrasenplatz** auf der Fläche des ehemaligen Tennenplatzes nicht wie prognostiziert zum Ende des vergangenen Jahres fertiggestellt werden. Zuletzt verhinderte der Wintereinbruch im Januar die Fortführung der Arbeiten.

Die der Vorlage beigefügten Fotos vom Kunstrasenplatz (Fotos 1 – 4) veranschaulichen den Baustand im Dezember 2024. Zu erkennen ist, dass der Kunstrasen inklusive seiner Linierung verlegt und fertiggestellt ist. Zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Vorlage Mitte Januar waren Teile der Pflasterflächen noch nicht verlegt, die Zugangstore zwar eingebaut, die Zaunanlagen aber noch nicht vollständig errichtet.

Die voraussichtliche Fertigstellung und Abnahme des Kunstrasenplatzes soll Ende Januar erfolgen, vorausgesetzt die Witterung lässt die weiteren Arbeiten zu. Im Anschluss ist die abschließende Begehung mit der genehmigenden Behörde (FB 301) vorgesehen, um eine Teilnutzungsgenehmigung zu erwirken und die Inbetriebnahme des Platzes im Februar zu ermöglichen.

Im Baufeld des **Juniorenspielfeldes** (Fotos 5 – 8) sind die Arbeiten ebenfalls fortgeschritten, verzögerten sich aber auch hier witterungsbedingt. Die Fertigstellung dieses Bereiches, und damit der Gesamtbaumaßnahme, soll weiterhin bis Mitte des Jahres erfolgen.

5. Sport am Beeckbach – Sanierung des Grenzlandringbades

(zuletzt im WBVL am 16.04.2024, TOP 1.5, VO/0050/24 mit Vorstellung der Entwurfsplanung)

Die weitere Planung der Sanierung des Grenzlandringbades durch die beauftragten Architekten und Ingenieure wurde seit April des vergangenen Jahres, als die Verwaltung dem Ausschuss die Entwurfsplanung des Projekts ausführlich vorgestellt hatte, wie vorgesehen fortgeführt.

Der Bauantrag wurde am 26.07.2025 bei der Genehmigungsbehörde (FB 301) gestellt. Die Genehmigung soll in Kürze erteilt werden. Die Einreichung des so-

nannten „Paket 2“ beim Fördergeber durch die Verwaltung, mit den Unterlagen zur baufachlichen Prüfung des Projekts, erfolgte am 08.07.2024.

Die Prüfung dieser Unterlagen durch die vom Fördergeber beteiligte OFD NRW (Oberfinanzdirektion) stellt erst nach positivem Prüfergebnis in Form der „Baufachlichen Stellungnahme“ die Grundlage für die offizielle Bestätigung des finalen Zuwendungsbescheides durch den Fördergeber dar, das Bundesministerium des Inneren. Erst nach Erhalt dieses finalen Zuwendungsbescheides dürfen die finanziell geförderten Bauleistungen ausgeschrieben und beauftragt werden.

Termine und Verzögerungen

Zu Beginn des Projekts „Sport am Beeckbach“ wurde seitens des Fördergebers in Aussicht gestellt, dass es nach Einreichung der Unterlagen „Paket 2“ bis zum finalen Zuwendungsbescheid und damit der Genehmigung für die weitere Planung und Realisierung der Baumaßnahme „rund drei Monate“ dauern würde.

Wie oben erläutert wurden die Unterlagen von der Verwaltung am 08.07.2024 eingereicht. Auf Nachfrage Anfang Januar teilte die OFD NRW dem FB 303 schriftlich mit, dass „... *man nach interner Abstimmung in der OFD davon ausgehe, dass die baufachliche Prüfung der Zuwendungsbaumaßnahme im März 2025 beginnen kann* ...“. Eine weitergehende terminliche Aussage wurde nicht getroffen.

Man sollte realistischerweise davon ausgehen, dass seitens der OFD für die Prüfung der eingereichten Unterlagen bis zum finalen Zuwendungsbescheid dann zumindest noch ein weiterer Bearbeitungszeitraum von einigen Wochen benötigt wird. Dies vorausgesetzt, befände sich der Fördergeber dann Anfang Mai 2025 mit der Prüfung, Freigabe und Genehmigung der Zuwendungsmaßnahme rund 7 Monate (!) in Verzug, bezogen auf seine eigene Terminaussage.

Laut Bauzeitenplan werden Mitte Mai 2025 die ersten Leistungsverzeichnisse des Architekten und der Ing.-Büros fertiggestellt sein. Es bleibt zu hoffen, dass spätestens zu diesem Zeitpunkt die Freigabe und Genehmigung seitens des Fördergebers vorliegt. Nur dann werden die Vergabeverfahren eingeleitet, und die Bauarbeiten wie derzeit geplant im September 2025 beginnen können.

Die Verwaltung wird über die weitere terminliche Entwicklung berichten.

Beschlussvorschlag

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

Anlagen

- Fotos der Wärmepumpen-Anlage im Teilstandort Merbeck der Erich Kästner Grundschule
- Fotos Baustand Sport am Beeckbach – Sanierung Sportanlagen

Unterschrift d. federführenden Fachbereichleiters/Dezernenten		Gegenzeichnung d. beteiligten Fachbereichsleiter/Dezernenten
gez. Neudek	Technische Beigeordnete	
gez. Schreurs	FBL 303	

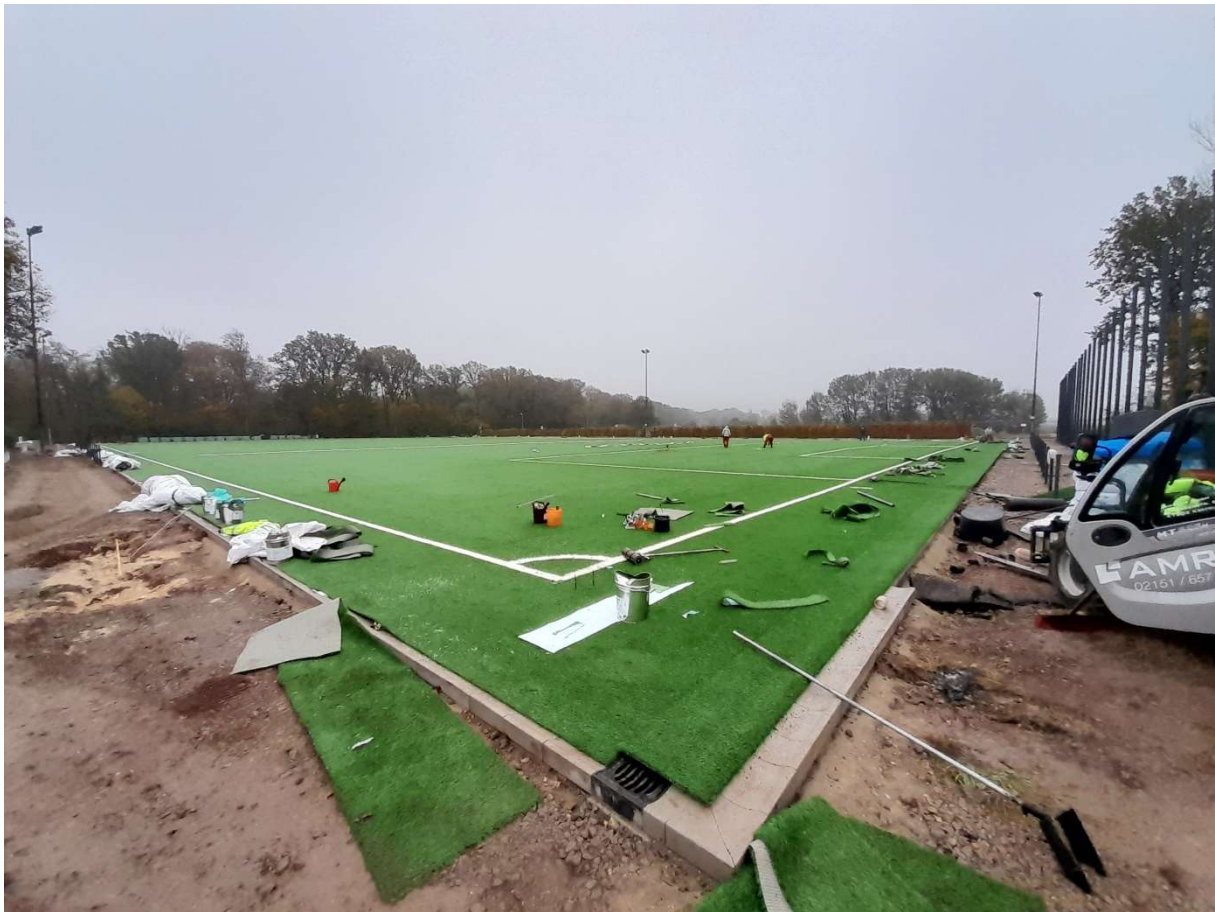


Bild 1: Verlegung Kunststoffrasen auf dem ehemaligen Tennenplatz



Bild 2: Blick über verlegten Kunststoffrasen in Richtung Hundsportplatz / Hans-Gisbertz-Stadion



Bild 3: Pflasterarbeiten für neuen Aufenthaltsbereich zwischen Stadion und neuem Kunstrasenplatz



Bild 4: Einbau der neuen Sitzblöcke aus Sichtbetonformteil



Bild 5: Bodenverbesserung und Unterbau für das neue Juniorenspielfeld



Bild 6: Neu angelegte Muldenrigole neben dem Juniorenspielfeld



Bild 7: Fundament am Juniorenspielfeld für die neue Flutlichtanlage



Bild 8: Montage der neuen Flutlichtmasten auf dem zukünftigen Juniorenspielfeld



1 Wärmepumpe - Außeneinheiten 12kW und 20kW



2 Wärmepumpe - Inneneinheit mit Pufferspeicher 500 l



3 Gasbrennwerttherme 45kW