

Vorlage der Verwaltung	Fachbereich: Gebäudewirtschaft	Datum: 24.01.2019	Genehmigungsvermerk
Tagesordnungspunkt 1.3	Bezeichnung der Vorlage: Mitteilung des Fachbereichs 303 - Gebäudewirtschaft zum Stand aktueller und abgeschlossener Baumaßnahmen		Datum: 31.01.2019
Vorlage-Nr: VO/0020/19			Bürgermeister: Gez. Stock
Zu beraten im:			
Ö/N	Datum	Gremium	
Ö	12.02.2019	Ausschuss für Wohnen, Bauen, Umwelt und Vergabe (2017)	

1. Sanierung und Erweiterung der WC-Anlagen in der Edith-Stein-Realschule (zuletzt siehe WBUV am 20.11.2018, TOP 1.5)

Die sanierten und erweiterten WC-Anlagen in der Realschule konnten wie geplant zum Ende des Jahres 2018 fertiggestellt und in der ersten Schulwoche des neuen Jahres in Betrieb genommen werden. Es sind lediglich noch kleinere Restarbeiten durchzuführen. Da eine Reihe von Bauleistungen noch nicht abgerechnet wurden, erfolgt eine ausführliche Darstellung mit Bezifferung der festgestellten Baukosten und Benennung der an der Durchführung der Maßnahme Beteiligten in der nächsten Sitzung des Ausschusses am 26.03.2019.

2. Ertüchtigung eines zweiten Rettungswegs und Flachdachsanierung der Verwaltungsbereiche der Schule am Grenzlandring und des Maximilian-Kolbe-Gymnasiums

(zuletzt siehe WBUV am 08.05.2018, TOP 1.5 mit Vorstellung der Maßnahme, sowie Auftragsvergabe der Dachdeckerarbeiten im WBUV am 20.11.2018, TOP 3.6)

Die Baumaßnahme wurde dem Ausschuss in seiner Sitzung am 08.05.2018 ausführlich vorgestellt. Nach öffentlicher Ausschreibung der Bauleistungen des Dachdeckers und Vergabe in der Sitzung des Ausschusses am 20.11.2018 begannen die Arbeiten wie geplant noch vor Jahresende 2018. Aufgrund der Witterungsverhältnisse in den letzten Wochen wird die Maßnahme etwas verzögert im Februar fertiggestellt. Eine ausführlichere Darstellung zur Fertigstellung mit Nennung von Kosten und Beteiligten wird voraussichtlich in der Sitzung des Ausschusses am 26.03.2019 erfolgen.

3. Sanierung der Aulaklassen in der Erich Kästner Grundschule, hier: Fertigstellung der Klassen des 2. Bauabschnitts

(zuletzt siehe WBUV am 04.09.2018, TOP 1.5 mit Vorstellung der Maßnahme)

Im 2. Bauabschnitt der Sanierung der sogenannten „Aulaklassen“ der Erich Kästner Grundschule wurden die nächsten drei von insgesamt zwölf Aula-Klassenräumen saniert. Sie liegen im Obergeschoss des Gebäudes, direkt über den im 1. Bauabschnitt sanierten Räumen. Die Maßnahme wurde dem Ausschuss in seiner Sitzung am 04.09.2018 ausführlich vorgestellt.

Die Planung, Ausschreibung und Bauüberwachung wurde vom Fachbereich Gebäudewirtschaft vorgenommen. Die Sanierungsarbeiten begannen mit den Herbstferien Mitte Oktober und konnten Anfang Dezember abgeschlossen werden. Zur Veranschaulichung sind dieser Vorlage zwei Fotos beigelegt, die den Zustand vor und nach der Sanierung zeigen.

Die Gesamtbaukosten der Maßnahme waren von der Verwaltung zuvor auf insgesamt 33.000,- € zuzüglich 11.400,- € für neue Einrichtungsgegenstände geschätzt worden.

Nach Fertigstellung der Sanierung können die baulichen Kosten auf 23.500,- € festgestellt werden. Grund für die deutliche Kostenunterschreitung in Höhe von 9.500,- € sind insbesondere die Trockenbauarbeiten der Abhangdecken, die deutlich günstiger ausgeführt werden konnten als kalkuliert.

Die Kosten für neue Einrichtungsgegenstände und Möblierung (Schuhbänke + Garderoben, Whiteboards, Klasseneinbauschränke, Regale, Eigentums- und Materialschränke) belaufen sich insgesamt auf rund 13.500,- € und liegen somit 2.100,- € oberhalb der geschätzten Kosten.

Insgesamt war die Sanierung damit rund 7.400,- € günstiger als zuvor geschätzt.

Die konsumtiven Mittel zur Realisierung der Maßnahme waren im Haushaltsplan 2018 in den Produktsachkonten für die Erich Kästner Grundschule 030106 521100 – *Instandhaltung* und 030106 525590 – *Anschaffung von Geräten unter 410,- €* enthalten.

Investive Mittel für einen Teil der Einrichtung standen unter dem Produktsachkonto 030106 B 030 – *Erwerb von beweglichen Sachen* zur Verfügung.

Im Folgenden ein Überblick über die an der Ausführung beteiligten Firmen:

Trockenbauarbeiten:	Firma Mario Müller, Wegberg
Malerarbeiten:	Willibert Bonus, Wegberg
Waschbeckenschränke + Innentüren:	Michael Schleszies, Wegberg
Sanitärarbeiten:	Udo Beyer, Wegberg
Bauendreinigung:	Schmitz Dienstleistungen, Wegberg
Whiteboards:	Firma Wittler, Berlin
Klasseneinbauschränke, Schuhbänke:	Michael Schleszies, Wegberg
Leuchten:	FAMO GmbH & Co. KG, Möchengladbach
Regale und Schränke:	VS-Möbel, Dortmund
Einrichtung divers:	Wiemann Lehrmittel (Muldestausee), Wagner (Eckartsberg), Lehrmittel Vierkant (Rottweil)

Die Elektroinstallationsarbeiten und der Einbau der neuen Deckeneinbauleuchten in LED-Technik wurden vom Elektriker des Baubetriebshofes der Stadt Wegberg durchgeführt.

Der 3. Bauabschnitt mit der Sanierung der nächsten drei Klassenräume ist für das Jahr 2020 geplant.

4. Erweiterung des Katholischen Kindergartens Harbeck, hier: Stand der Planung

(zuletzt siehe WBUV am 04.09.2018, TOP 1.4)

In der Sitzung des Ausschusses am 04.09.2018 wurde dem Ausschuss zur Erweiterung des Katholischen Kindergartens Harbeck die Grundrissvariante vorgestellt, die einen späteren Anbau einer weiteren, vierten Gruppe ermöglicht und Grundlage der weiteren Planung sein soll.

Planungsstand

Die Entwurfsplanung (Leistungsphase 3 gem. HOAI) ist fertiggestellt worden. In einem abschließenden Termin Ende Mitte Januar stellten das *Architekturbüro Viethen* aus Erkelenz und das *Ingenieurbüro* Hoeren aus Wassenberg (Technische Gebäudeausrüstung) den Entwurf in einem abschließenden Termin der Kindergartenleitung sowie Vertretern der Katholischen Kirche und der Verwaltung (Technischer Beigeordneter Herr Thies und Fachbereich Gebäudewirtschaft) vor.

Hinsichtlich des Entwurfs des Gebäudes wird auf die Vorlagen der Verwaltung in den Ausschusssitzungen am 06.02.2018 und 04.09.2018 verwiesen. Zur Veranschaulichung sind dieser Vorlage der Grundriss und ein Blatt mit perspektivische Darstellungen beigelegt.

Kostenstand

Die mit der Entwurfsplanung zu erstellende Kostenberechnung (Zeitpunkt der Ermittlung ist 01/2019) weist Gesamtbaukosten in Höhe von 939.000,- € aus. Damit liegen die berechneten Kosten rund 20.000,- € unter der Kostenschätzung, die vor rund einem Jahr vorgenommen wurde. Diese lag bei 898.800,- € zuzüglich 60.000,- € Mehrkosten für die Vorrüstungen zur späteren Erweiterbarkeit des Kindergartens für eine weitere, 4. Gruppe (s. WBUV vom 04.09.2018 TOP 1.4).

Eine ausführliche Darstellung des Kostenstandes und der Kostenentwicklung wird in einer nicht-öffentlichen Vorlage in der nächsten Sitzung des Ausschusses am 26.03.2019 folgen.

Termine

Auf der Basis der einvernehmlich verabschiedeten Entwurfsplanung wird der Bauantrag in Kürze eingereicht. Es ist geplant, die Vergabe der Rohbauarbeiten nach öffentlicher Ausschreibung durch den Ausschuss in der Sitzung des Ausschusses am 14.05.2019 vornehmen zu lassen. Ein Baubeginn könnte dann noch vor den Sommerferien im Juni erfolgen. Da auch umfangreiche Umbaumaßnahmen im Bestandsgebäude durchzuführen sind, ist mit einer Gesamtbauzeit von mindestens 12 Monaten zu rechnen.

5. Erweiterung des Feuerwehrgerätehauses Moorshoven, hier: Stand der Planung und der Kosten

(zuletzt siehe WBUV am 08.05.2018, TOP 1.8)

Die Entscheidung zur Erweiterung des Feuerwehrgerätehauses in Moorshoven wurde durch den Ausschuss in seiner Sitzung am 08.05.2018 getroffen. Auf der Basis des dort vorgestellten Entwurfes wurde das Architekturbüro *GRONAU plan* aus Wegberg mit den Planungsleistungen beauftragt. Mit der Planung der Technischen Gebäudeausrüstung wurden das Büro *Energietechnik Welfers* (Heizung, Lüftung, Sanitär) und das *Ingenieurbüro Michel* (Elektro), beide aus Wegberg, beauftragt.

Planungsstand

Die Entwurfsplanung (Leistungsphase 3 gem. HOAI) ist mittlerweile abgeschlossen. Sie wurde dem Fachbereich Bürgerservice und Sicherheit als Bauherr, den zuständigen Mitgliedern der Feuerwehr und dem Fachbereich Gebäudewirtschaft vorgestellt. Der Anbau an das vorhandene Feuerwehrgebäude setzt sich nach wie vor optisch bewusst vom verlinkerten Bestandsgebäude ab. Der kubische Gebäudeteil mit der Fahrzeughalle wird dabei in einer Stahlbauweise errichtet und mit

sogenannten Sandwichpaneelen verkleidet, wie sie häufig bei gewerblichen Objekten verwendet werden. Dieser Vorlage ist eine perspektivische Darstellung und ein Grundriss des Gebäudeentwurfs zur Veranschaulichung beigelegt.

Kostenstand

Die geschätzten Gesamtbaukosten, vorgestellt in der Sitzung des Ausschusses am 08.05.2018, betrugen 605.000,- €. Die nun mit der Entwurfsplanung erstellte Kostenberechnung (Zeitpunkt der Ermittlung Januar 2019) weist Gesamtbaukosten in Höhe von 590.906,- € aus und liegt damit rund 13.600,- € unter der Kostenschätzung.

Grund hierfür ist unter anderem der Wechsel von einer Massivbauweise hin zu einer Leichtbauweise (Stahlkonstruktion mit Sandwichpaneelen), was gemäß Berechnung mit einer Kostenreduzierung von rund 12.300,- € verbunden war.

Die finanziellen Mittel für die Baumaßnahme werden im Haushalt unter der Investitionsnummer *011304 H 767 – Erweiterung Feuerwehrgerätehaus Moorshoven* in Höhe von insgesamt 605.000,- € zur Verfügung gestellt.

Für die Einrichtung und Möblierung des erweiterten Feuerwehrgerätehauses stehen im Haushalt 2019 insgesamt 27.850,- € zur Verfügung.

Im investiven Bereich sind dies unter der Nummer *021500 B 030 – Erwerb von beweglichen Sachen* Mittel in Höhe von 18.200,- € (Feuerwehrspinde, Werkbank, Küchenzeile). Im konsumtiven Bereich sind es unter dem Produktsachkonto *021500 525590 – Anschaffung von Geräten unter 410,- €* Mittel in Höhe von 9.650,- € (Stühle, Tische, Schränke, Garderobe, etc.).

Ein ausführlicher Bericht zum Kostenstand und zur Kostenentwicklung folgt in einer Vorlage im nicht-öffentlichen Teil dieser Sitzung.

Termine

Auf der Basis der einvernehmlich verabschiedeten Entwurfsplanung wurde der Bauantrag Ende 2018 eingereicht.

Der Architekt und die Fachingenieure wurden bereits mit den weiteren Leistungsphasen 5-7 gemäß HOAI (Ausführungsplanung, Ausschreibung) beauftragt. Nach derzeitiger terminlicher Planung könnte ein Baubeginn im Laufe des Frühjahrs 2019 stattfinden. Unter Berücksichtigung einer rund 10-monatigen Bauzeit ist demzufolge von einer Fertigstellung und Inbetriebnahme Anfang Frühjahr 2020 auszugehen.

6. Wasserschaden in der 2-fach-Sporthalle

(zuletzt siehe WBUV am 20.03.2018, TOP 1.3)

Die Verwaltung hat bereits mehrfach über die Sanierung des Wasserschadens in der 2-fach-Sporthalle berichtet. Nachdem am 06.02.2018 dem Ausschuss mitgeteilt werden konnte, dass der 1. Bauabschnitt (Duschbereiche 3 + 4) fertiggestellt ist, wurde in der Mitteilung im Ausschuss am 20.03.2018 die Sanierung des 2. Bauabschnitts (Duschbereiche 1 + 2) angekündigt und dessen Fertigstellung für Mitte 2018 prognostiziert.

Der 2. Sanierungsabschnitt konnte jedoch erst Mitte Januar 2019 wieder in Betrieb genommen. Im Folgenden eine Erläuterung der Umstände, die zu diesem terminlichen Verzug führten:

Direkt zu Beginn der Sanierungsarbeiten des 2. Bauabschnitts wurde bei den Abbrucharbeiten der Fliesen festgestellt, dass zum Zeitpunkt des Neubaus im Jahr 2012 der damalige Sanitärinstallateur beim Befestigen der Duschpaneele zumindest

an einer Dusche seine „eigene“ Wasserzuleitung angebohrt hatte. Ob dieses „Anbohren“ zu den Wasserschäden geführt hat, konnte letztlich nicht geklärt werden. Da es sich aber um einen systemischen Fehler handelte (es bestand die Möglichkeit, dass weitere Wasserzuleitungen angebohrt waren), mussten die Trockenbau-Vorsatzschalen aller acht Duschen des Bauabschnitts geöffnet werden, um die Wasserleitungen kontrollieren und umbauen zu können.

Die rechtliche Prüfung ergab, dass gegen den beim Neubau tätigen Sanitärinstallateur keine Gewährleistungsansprüche mehr geltend gemacht werden können. Leider war die Firma auch nicht bereit, trotz dieses offensichtlichen erheblichen Baumangels für die Kosten der Sanierung einzustehen.

Da ursprünglich alleine der damalige Fliesenleger aufgrund seiner Ausführungsfehler für die Wasserschäden verantwortlich gemacht wurde, war aufgrund der neuen Erkenntnisse die Verschuldensfrage nun nicht mehr eindeutig zu beantworten. Zahlreiche Gespräche und Abstimmungen mit allen Beteiligten und deren Versicherungen, sowie technische und vergaberechtliche Klärungen waren erforderlich, bevor Einvernehmen hinsichtlich der Kostenübernahmen bestand und die Sanierung weitergeführt werden konnte. Insgesamt führten diese Umstände zu dem rund sechsmonatigen Verzug.

Aufgrund der zusätzlich erforderlichen Trockenbauarbeiten, die der Fliesenleger nicht zu vertreten hatte, für die aber leider auch der Sanitärinstallateur nicht aufkommt, steigt der Anteil der Gesamtsanierungskosten, der bei der Stadt Wegberg verbleibt. Die Schlussrechnungen sind zwar noch nicht gestellt, der von der Stadt Wegberg zu tragende Anteil kann jedoch mit etwa 18.000,- € (von rund 120.000,- € Gesamtsanierungskosten) abgeschätzt werden.

Im nächsten Schritt müssen nun nachträglich noch die bereits sanierten Duschen der Duschbereiche 3 + 4 einer Druckprobe unterzogen werden. Diese soll sicherstellen, dass nicht auch dort Undichtigkeiten an den Wasserzuleitungen bestehen, die durch „Anbohren“ im Jahr 2012 entstanden sind.

Der noch ausstehende 3. Bauabschnitt, die Sanierung der Lehrerduschen, ist für die nächsten Monate vorgesehen.

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Bauen, Wohnen, Umwelt und Vergabe nimmt Kenntnis.

Anlagen

Anlage 1+2: Erweiterung des Kindergartens Harbeck, Grundriss und perspektivische Darstellungen

Anlage 3: Erich Kästner Grundschule, Aulaklassen 2. Bauabschnitt, Fotos vor und nach der Sanierung

Anlage 4+5: Erweiterung Feuerwehrgerätehaus Moorshoven, Grundriss und perspektivische Darstellung des Entwurfs

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