

Vorlage der Verwaltung	Fachbereich: Gebäudewirtschaft	Datum: 11.03.2019	Genehmigungsvermerk
Tagesordnungspunkt 1.4	Bezeichnung der Vorlage: Mitteilung des Fachbereichs 303 - Gebäudewirtschaft zum Stand aktueller und abgeschlossener Baumaßnahmen		Datum: 12.03.2019
Vorlage-Nr: VO/0075/19			Bürgermeister: Gez. Stock
Zu beraten im:			
Ö/N	Datum	Gremium	
Ö	26.03.2019	Ausschuss für Wohnen, Bauen, Umwelt und Vergabe (2017)	

1. Sanierung und Erweiterung der WC-Anlagen in der Edith-Stein-Realschule, hier: Fertigstellung der Maßnahme

(zuletzt s. WBUV am 12.02.2019, TOP 1.3, Ausführliche Vorstellung der Maßnahme im WBUV am 16.05.2017, TOP 1.8)

In seiner Sitzung am 16.05.2017 hatte der Ausschuss für Wohnen, Bauen, Umwelt und Vergabe den Beschluss zur Ersatzschaffung für die durch den Rückbau der Realschul-Turnhalle entfallenden Pausenhof-Toilettenanlagen gefasst. Die bestehenden WC-Anlagen in der Realschule sollten grundlegend saniert und um die Fläche des nebenliegenden Klassenraumes erweitert werden. Durch die Konzeption einer zusätzlichen Zugangsmöglichkeit direkt vom Schulhof aus sollte so zukünftig auf eine separate zweite WC-Anlage, die ausschließlich der Nutzung während der Pausenzeiten dient, verzichtet werden können.

In der Vorlage VO/4073/17 wurde diese Konzeption ausführlich vorgestellt und vom Ausschuss beschlossen. Der Grundriss der fertiggestellten Toilettenanlagen im Schulgebäude ist als Anlage 1 der Vorlage beigefügt. Ebenso liegt zum Vergleich der damalige Bestandsgrundriss mit Lage und Größe der Schul- und Turnhallen-toiletten als Anlage 3 noch einmal bei. Weitere Details der Konzeption können der damaligen Vorlage entnommen werden.

Bestandteil der Gesamtmaßnahme wurde weiterhin noch die Schaffung eines behinderten- und rollstuhlgerechten WC's im Untergeschoss des Gebäudes, welches über den Nebeneingang weitgehend barrierefrei erreichbar ist.

Die Planung, Ausschreibung und Bauüberwachung der Gesamtmaßnahme wurde vom Fachbereich Gebäudewirtschaft vorgenommen. Mit der Planung der Gewerke der Technischen Gebäudeausrüstung (Heizung, Lüftung, Sanitär und Elektro) wurde das *Ing.-Büro Martin Reuther* aus Grevenbroich vollumfänglich beauftragt. Erforderliche statische Überprüfungen wurden vom *Ing.-Büro Ralf Schmelich* aus Wegberg vorgenommen, die Überarbeitung des Brandschutzkonzepts nahm die *Brandschutz Linde GmbH* aus Velbert vor.

Die Sanierungsarbeiten begannen in den Sommerferien 2018, um die lärmintensiven Abbrucharbeiten während der unterrichtsfreien Zeit durchführen zu können. Fertiggestellt und in Betrieb genommen wurden die sanierten und erweiterten WC-Anlagen nach rund sechs Monaten Bauzeit in der ersten Schulwoche des neuen Jahres 2019.

Dieser Vorlage sind in der Anlage 2 Fotos beigelegt, die den Zustand der Toilettenanlagen vor der Sanierung dokumentieren, sowie Bilder, die die fertig sanierten und erweiterten Räumlichkeiten zeigen.

Kosten

Die Kosten der Sanierung und Erweiterung der WC-Anlagen waren von der Verwaltung im Mai 2017 mit 294.000,- € geschätzt worden (VO/4073/17). Hinzu kamen noch Kosten in Höhe von 32.000,- € für die Schaffung eines behinderten- und rollstuhlgerechten WC's im Untergeschoss des Schulgebäudes, so dass die Gesamtbaukosten mit 326.000,- € geschätzt waren.

Die zum damaligen Zeitpunkt noch vorgesehene finanztechnische Splitting der Maßnahme in einen investiven (139.500,- €) und einen konsumtiven (154.500,- € + 32.000,- €) Kostenanteil musste zurückgenommen werden. In Abstimmung mit dem Rechnungsprüfungsamt gelangte der Fachbereich Finanzwirtschaft zu der Auffassung, dass es sich hier, anders als zunächst beurteilt, um eine komplett konsumtive Maßnahme handelt. Daher konnten die im Haushaltsplan 2018 unter den Investitionsmaßnahmen 011304 H 919 – *Neubau Toilettenanlage Edith-Stein-Realschule* (135.000,- €) und H 462 – *Behinderten-WC Realschule* (32.000,- €) ursprünglich vorgesehenen investiven Mittel nicht verwendet werden.

Die im Gegenzug zusätzlich erforderlichen konsumtiven Mittel wurden aus anderen Produktsachkonten der Gebäudeinstandhaltung zur Verfügung gestellt.

Nach Fertigstellung der Maßnahme und Abrechnung so gut wie aller Bau- und Planungsleistungen können die festgestellten Kosten mit rund 365.600,- € beziffert werden. Damit liegen sie 39.600,- € über den geschätzten Gesamtbaukosten.

Im Vergleich der festgestellten Kosten zur Kostenschätzung sind insbesondere die Gewerke der Technischen Gebäudeausrüstung (Heizung + Sanitär, Elektro) zu nennen, deren Auftragssummen nach Ausschreibung und Submission bereits erhebliche Abweichungen zur Kostenschätzung und -berechnung aufwiesen, und die maßgeblich für die Kostenüberschreitung ursächlich sind. Im Einzelnen sind folgende Gewerke zu nennen (beziffert sind die Über- und Unterschreitungen der festgestellten Kosten zur Kostenberechnung):

Erd-, Mauer- und Betonarbeiten:	+	10.200,- €
Elektroarbeiten:	+	16.900,- €
Heizungs- und Sanitärarbeiten:	+	35.500,- €
Außenanlagen (Pflaster + Außeneingang):	+	4.500,- €
Diverse Gewerke (gesamt, im Saldo von „+“ und „-“):	-	14.000,- €
Baunebenkosten (Kostengruppe 700, insbes. Honorare):	-	13.500,- €
Saldo:	+	39.600,- €

Beteiligte

Im Folgenden ein Überblick über die wesentlichen, an der Ausführung des Bauvorhabens beteiligten Firmen:

Erd-, Mauer- und Betonarbeiten:	Bauunternehmung Beckers, Wassenberg
Elektroarbeiten:	Elektro Mainz, Viersen
Heizungs- und Sanitärarbeiten:	HSE-tec GmbH, Hückelhoven
Lüftungsarbeiten:	SES Kalka GmbH, Erkelenz
Metallbauarbeiten (Tür + Fenster):	Metallbau Theissen GmbH, Wegberg
Trockenbauarbeiten, Zargen + Türen:	Johannes Houben GmbH, Heinsberg
Fliesenarbeiten:	Firma Jörg Eisenlein, Wegberg

Innenputzarbeiten:	Jürgen Jansen, Erkelenz
Malerarbeiten:	Willibert Bonus, Wegberg
WC-Trennwandanlagen:	meta-Trennwandanlagen GmbH, Rengsdorf
Außenanlagen (Pflaster + Eingang):	Zurkaulen GmbH, Hückelhoven
Bauendreinigung:	Gebäudereinigung Klinkhammer, Wassenberg

Die Turnhalle der Edith-Stein-Realschule wurde Mitte 2017 außer Betrieb genommen. Lediglich die WC-Anlagen dienten zwischenzeitlich noch zur Nutzung als Pausenhof-Toiletten, während der Bauzeit sogar als einzige größere Toilettenanlage der Realschule. Nach Fertigstellung der Sanierung und Erweiterung der Toiletten im Schulgebäude sind nach der Halle selber nun auch die WC's der Turnhalle außer Betrieb genommen worden, so dass die Turnhalle nun vollständig ungenutzt ist.

Der Ausschuss hatte in seiner Sitzung am 08.11.2016 (TOP 1.8) den Rückbau der Realschulturnhalle beschlossen. Die Verwaltung hat den Rückbau für das Jahr 2020 vorgesehen. Entsprechende Mittel werden im Haushaltsplan des kommenden Jahres angemeldet. Die Verwaltung wird über diese Baumaßnahme zuvor noch berichten.

2. Instandhaltungsarbeiten an der Nahwärmeversorgungsanlage des Schul- und Sportzentrums und Austausch der Heizkreis- und Warmwasserzirkulationspumpen

(zuletzt s. WBUV am 20.11.2018, TOP 3.5 mit Auftragsvergabe der Heizungsinstallationsarbeiten, sowie WBUV am 04.09.2018, TOP 1.4 mit Mitteilung über den Zuwendungsbescheid)

Hinsichtlich der Details der Maßnahme, die aus den zwei Teilbereichen „Instandhaltungsarbeiten an der Nahwärmeversorgungsanlage“ und „Austausch der Pumpen“ besteht, wird auf die Vorlage VO/0011/18 (TOP 1.5) aus dem WBUV vom 06.02.2018 sowie auf die Vorlage VO/0099/18 (TOP 1.4) aus dem WBUV vom 08.05.2018 verwiesen.

Mit der Planung, Ausschreibung und Bauüberwachung der Baumaßnahme war das *Ing.-Büro Bösl* aus Geilenkirchen/Aachen beauftragt.

Nach öffentlicher Ausschreibung und Vergabe der Bauleistungen gem. VOB/A an die Firma *Willi Tiskens e.K.* aus Wegberg wurden die Arbeiten bis Anfang Februar 2019 durchgeführt und abgenommen.

Für die Gesamtmaßnahme waren einschließlich der Nebenarbeiten Kosten in Höhe von 133.000,- € geschätzt. Die finanziellen Mittel waren bzw. sind in den Haushaltsplänen 2018 (64.000,- €) und 2018 (69.000,- €) unter dem Produktsachkonto *080300 521100 – Instandhaltung Grenzlandringbad* enthalten.

Nach Schlussrechnung der Bauleistungen und Kostenfeststellung werden die Gesamtbaukosten bei rund 110.800,- € liegen, und damit 22.200,- unterhalb der Kostenschätzung. Begründet ist dies insbesondere durch das im Vergleich zur Schätzung bereits sehr günstige Ausschreibungsergebnis.

Fördermittel

Für den Austausch der Heizungs- und Warmwasserzirkulationspumpen des Nahwärmeversorgungssystems im Grenzlandringbad hat die Stadt Wegberg einen Zuwendungsbescheid über Fördermittel der Nationalen Klimaschutzinitiative des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau- und Reaktorsicherheit in einer Höhe von 52% der zuwendungsfähigen Kosten erhalten. Die Höhe der nicht

rückzuzahlenden Zuwendung beträgt laut Bescheid 40.456,- € und wird nach Stellen des Verwendungsnachweises in den Haushaltsjahren 2019 und 2020 ausgezahlt.

Nach Erneuerung der Pumpen wird eine Stromeinsparung von rechnerisch 32.534 kWh jährlich erzielt, was einen Betrag von rund 5.500,- € ausmacht. Daraus ergibt sich rechnerisch für die Teilmaßnahme „Erneuerung der Pumpen“ unter Berücksichtigung der Fördermittel eine wirtschaftliche Amortisationszeit von rund 7 Jahren.

Über die anzusetzende Lebensdauer der Pumpen von 20 Jahren errechnet sich eine CO²-Einsparung von 384 t.

Eine ausführliche Information zur Nationalen Klimaschutzinitiative findet sich in der Vorlage des TOP 1.4 aus dem WBUV am 04.09.2018.

3. Neubau der Feuerwache Wegberg, hier: Stand der Planung und der Kosten (zuletzt s. WBUV am 18.12.2018, TOP 2.3 bis 2.5, Vergabe Fachingenieurleistungen)

Planungsstand

Nach Vergabe der Fachingenieurleistungen für die Technische Gebäudeausrüstung (TGA) und die Tragwerksplanung in der Sitzung des Ausschusses am 18.12.2018 wurden in den nachfolgenden Wochen noch einige kleinere, jedoch nicht minder wichtige Planungsaufträge für den Neubau der Feuerwache erteilt. Am 11.02.2019 konnte dann das Auftaktgespräch mit allen Planungsbeteiligten statt. Somit befindet sich die Planung der Feuerwache derzeit in den *Leistungsphasen 1 und 2 – Grundlagenermittlung bzw. Vorplanung* gem. HOAI.

Kostenstand

Der erste Kostenrahmen für das Bauvorhaben wurde im Juli 2018 für die Haushaltsanmeldungen 2019 und Folgejahre ermittelt. Gemäß Kostenrahmen sind insgesamt Mittel in Höhe von 7.912.800,- € für die Jahre 2019 bis 2021 im Haushaltsplan enthalten.

Dieser Kostenrahmen wurde nun nach der Beauftragung der Architekten- und aller anderen wesentlichen Fachplanerleistungen auf der Grundlage deren Baukostenabschätzungen verifiziert.

Mit Stand März 2019 beziffert der überprüfte und überarbeitete *Kostenrahmen II* die Gesamtbaukosten auf 7.940.539,- €.

Nicht enthalten sind hierin nach wie vor die Kosten für die Ausstattung (lose Möbel, Geräte, Einrichtung, etc.) der Feuerwache. Hier ist vor einer Kosteneinschätzung eine Bestandsaufnahme und Beurteilung erforderlich, ob und welche Teile der Ausstattung der alten Feuerwache in die neue Feuerwache übernommen werden können.

Weiterhin nicht enthalten sind Planungs- und Baukosten für die Entsorgung des Niederschlagswassers. Hier wurde in den ersten Planungsschritten festgestellt, dass die Entsorgung des Niederschlagswassers, welches auf dem Gebäude und auf den versiegelten Verkehrsflächen (insgesamt ca. 8.000 m²) des Grundstücks anfallen wird, ausschließlich durch Versickerung auf dem eigenen Grundstück erfolgen kann. Ein Anschluss an den Regenwasserkanal in der Maaseiker Straße ist zunächst einmal nicht möglich. Dadurch werden zusätzliche Maßnahmen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser erforderlich.

Eine ausführliche Darstellung des *Kostenrahmen II* folgt in einer Vorlage des nicht-öffentlichen Teils dieser Sitzung.

Termine

Nach dem Planungsauftrittgespräch am 11.02.2019 hat das Büro *Scheidt Kasprusch Architekten* einen Grob-Terminplan mit dem weiteren Planungs- und Bauablauf erstellt. Dieser sieht für das Bauvorhaben folgenden terminlichen Ablauf vor:

Erste Planungsphasen und Bauantragstellung:	Sommer 2019
Baubeginn:	Frühjahr 2020
Fertigstellung:	Sommer/Herbst 2021

Beschlussvorschlag

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

Anlagen

- Anlage 1: Grundriss der WC-Anlagen der Edith-Stein-Realschule nach der Sanierung und Erweiterung
- Anlage 2: Sanierung und Erweiterung der WC-Anlagen in der Edith-Stein-Realschule, Fotos vor und nach der Sanierung und Erweiterung
- Anlage 3: Lageplan und Bestandsgrundriss der WC-Anlagen der Edith-Stein-Realschule vor der Sanierung und Erweiterung

Unterschrift d. federführenden Fachbereichleiters/Dezernenten

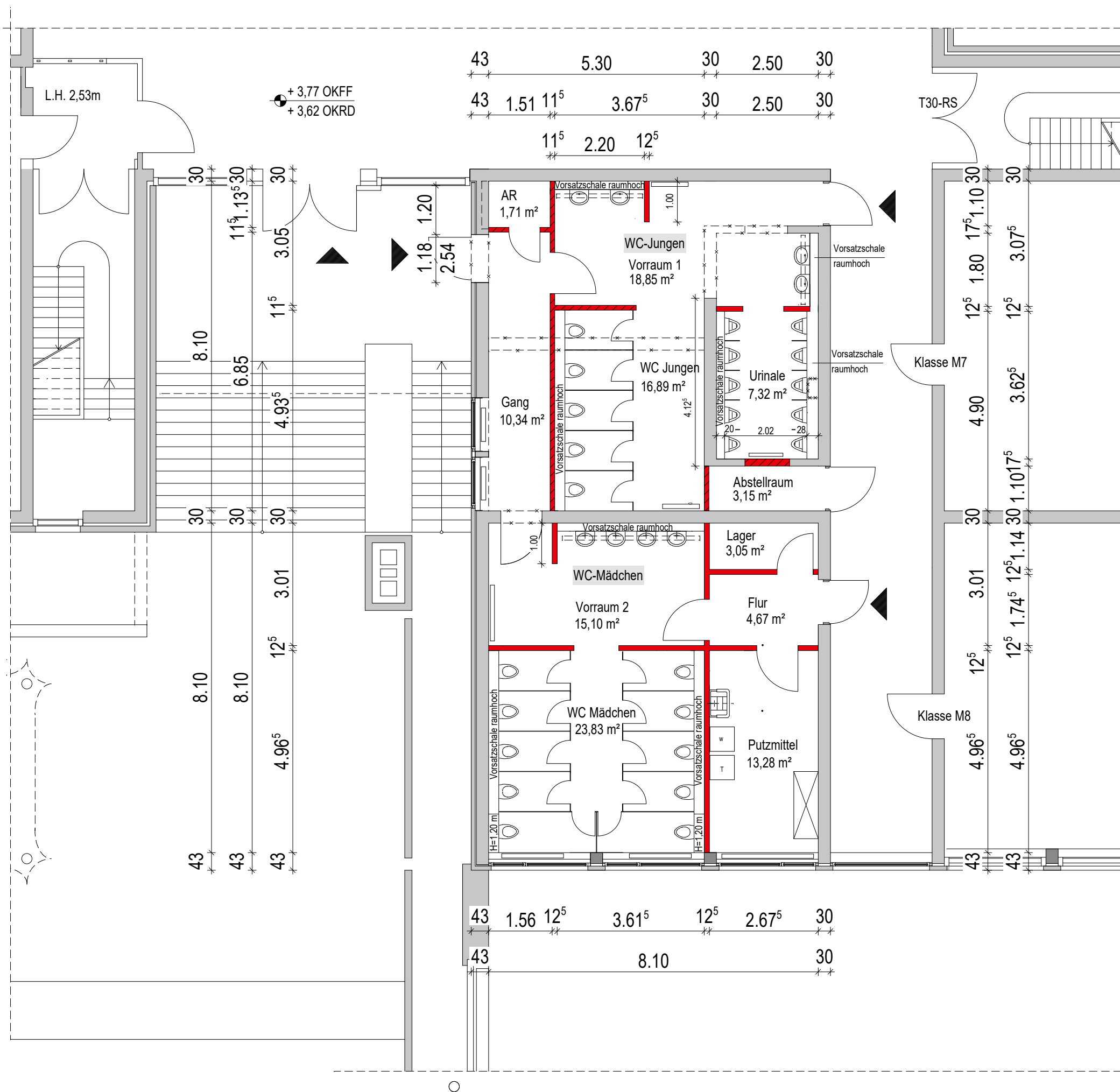
Gez. Thies

Technischer
Beigeordneter

Gez. Schreurs

FBL 303

Gegenzeichnung d. beteiligten Fachbereichsleiter/Dezernenten



- WC-Herren**
WC - 5
Urinal - 10
- WC-Damen**
WC - 10

- Legende**
- x--- Abbruch
 - █ Trockenbauwand
 - ▨ gemauerte Wand



Mühlenstadt
Wegberg

Stadt Wegberg FB Gebäudewirtschaft

Rathausplatz 25, 41844 Wegberg, Tel: 0 24 34 / 83-0, Fax: 0 24 34 / 83-777

Bauvorhaben: Erweiterung der WC-Anlagen im Mittelgeschoss

Planinhalt: Neuplanung

Objekt: Edith-Stein Realschule

Bauort: Maaseiker Straße 57, 41844 Wegberg

Bauherr: Stadt Wegberg, Der Bürgermeister
Rathausplatz 25
41844 Wegberg

Datum:	03.09.2018	
Maßstab:	1:100	
Plan-Nr:	5	Index:
Der Entwurfsverfasser:	Der Bauherr:	

(Dipl.-Ing. Architekt H.-J. Schreurs)

(Dipl.-Ing. Architekt H.-J. Schreurs)

Edith-Stein-Realschule – Sanierung und Erweiterung der WC-Anlage

Bilder der alten WC-Anlage:



Jungen-WC



Mädchen-WC



**Edith-Stein-Realschule –
Sanierung und Erweiterung
der WC-Anlage**

Bilder der neuen WC-Anlage:



Neuer Zugang WC-Anlagen Eingangspodest



Gang, rechts: Eingang Jungen-WC



Jungen-WC, Waschtischanlage Vorraum



Jungen-WC, WC-Kabinen



Jungen-WC, Waschtisch Vorraum Urinale



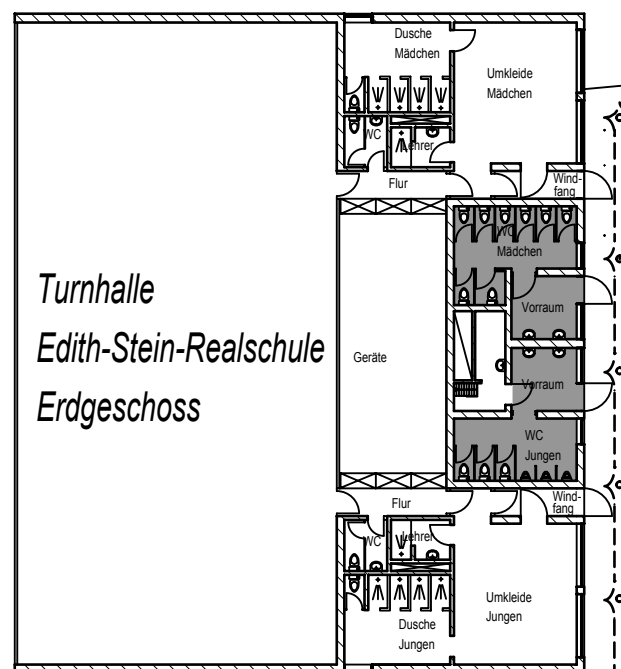
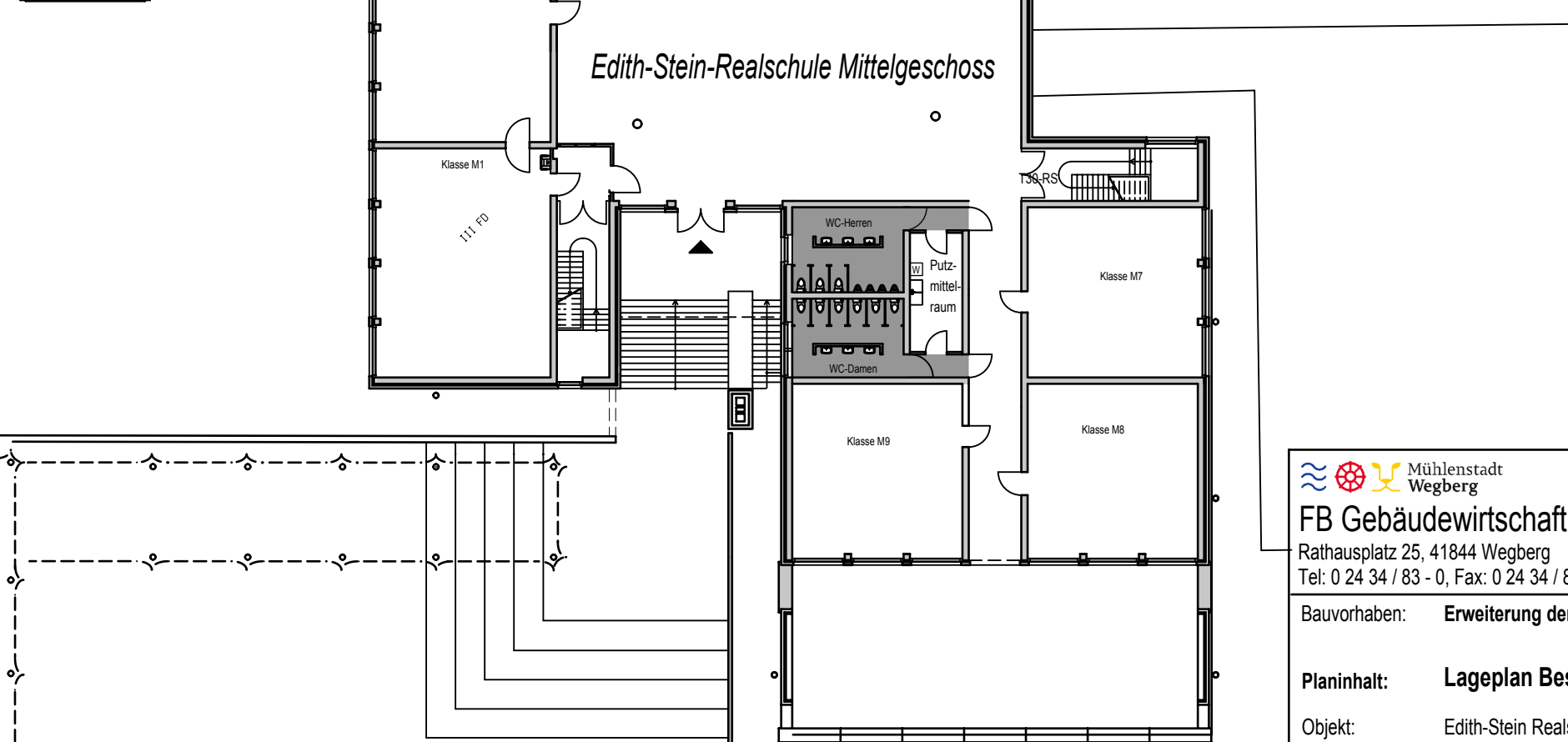
Gang: Eingang Mädchen-WC



Mädchen-WC mit 10 WC-Kabinen



Mädchen- WC, Vorraum



Turnhalle
Edith-Stein-Realschule
Erdgeschoss

1. Bauabschnitt
UG z.Z. im Bau

Edith-Stein-Realschule Mittelgeschoss



Mühlenstadt
Wegberg

FB Gebäudewirtschaft

Rathausplatz 25, 41844 Wegberg
Tel: 0 24 34 / 83 - 0, Fax: 0 24 34 / 83 - 777

Bauvorhaben:	Erweiterung der WC-Anlage im Mittelgeschoss
--------------	--

Planinhalt:	Lageplan Bestand
-------------	------------------

Objekt: Edith-Stein Realschule
Bauort: Maaseiker Straße 57
Bauherr: Stadt Wegberg, Der Bürgermeister
Rathausplatz 25
41844 Wegberg

Gezeichnet:

Datum: 03.05.2017

Maßstab:

Plan-Nr:

Der Entwurfsverfasser:

Der Bauherr:

(Dipl.-Ing. Architekt HJ Schreurs)

Dipl.-Ing. Architekt HJ Schreurs)

Änderungen	
------------	--

a	-	gez: -
b	-	gez: -
c	-	gez: -