

Vorlage der Verwaltung	Fachbereich: Gebäudewirtschaft	Datum: 29.04.2019	Genehmigungsvermerk
Tagesordnungspunkt 1.4	Bezeichnung der Vorlage: Mitteilung des Fachbereichs 303 - Gebäudewirtschaft zum Stand aktueller und abgeschlossener Baumaßnahmen		Datum: 02.05.2019
Vorlage-Nr: VO/0122/19			Bürgermeister: Gez. Stock
Zu beraten im:			
Ö/N	Datum	Gremium	
Ö	14.05.2019	Ausschuss für Wohnen, Bauen, Umwelt und Vergabe (2017)	

1. Erweiterung der Kindertagesstätte Merbeck,

(zuletzt s. WBUV am 12.02.2019, TOP 1.5 sowie Auftragsvergaben TOP 3.6 und 3.7)

Planungsstand

Nach Beschluss zur Vergabe der Architektenleistungen und der Planungsleistungen der Technischen Gebäudeausrüstung in der Sitzung des Ausschusses am 12.02.2019 und Beauftragung der Büros Anfang März wurde die Planung der Erweiterung der Kindertagesstätte unverzüglich aufgenommen. In der Phase der Vorplanung (Leistungsphase 2 gemäß HOAI) wurden insbesondere räumliche Optimierungen im Grundriss und in der Ordnung der Räume zueinander vorgenommen, sowie die grundlegenden Ausführungen der Technischen Gebäudeausrüstung erörtert, abgewogen und festgelegt.

Derzeit wird die Wärmeenergie für das Bestandsgebäude mittels einer Öl-Brennwertheizung erzeugt, die bei der U3-Erweiterung der Tagesstätte im 2011 erneuert wurde. Für die Wärmeversorgung des erweiterten Gebäudes wurden verschiedene Varianten untersucht, die insbesondere auch den Einsatz regenerativer Energien zum Inhalt hatten. Nach Gegenüberstellung der Investitions- und Bewirtschaftungskosten für die verschiedenen Varianten ist diejenige Lösung die technisch und wirtschaftlich beste, die für das Bestandsgebäude die Ölheizung belässt, und für die Gebäudeerweiterung die Wärmeversorgung mittels einer Wärmepumpe auf dem Flachdach des Anbaus sicherstellt.

Der vorhandene veraltete Öltank (ein Stahltank aus dem Jahr 1974) befindet sich derzeit noch in einem separaten Tankraum des Bestandsgebäudes. Er ist rückzubauen und wird als Erdtank im Außenbereich neu errichtet, so dass der freiwerdende Tankraum als Garderobe für die Kindertagesstätte umgenutzt werden kann.

Im Zuge der Gesamtbaumaßnahme werden neben den für die Erweiterung im Bestand erforderlichen Umbauten zusätzlich noch die folgenden Sanierungsmaßnahmen am bzw. im Bestandsgebäude durchgeführt:

- Erneuerung der maroden Dachdeckung durch eine neue Ziegeleindeckung
- Ergänzung und Komplettierung der Blitzschutzanlage

- Umbau und Erneuerung alter energetisch unzureichender Fenster
- Technische Ertüchtigung des Hauptzugangs
- Austausch diverser alter Heizkörper

Für diese Sanierungsmaßnahmen hatte die Stadt Wegberg am 08.01.2018 einen Antrag auf finanzielle Zuwendung des Bundes und des Landes NRW gestellt, hier *Förderung von Investitionen zum Erhalt von Plätzen in Kindertageseinrichtungen*. Mit Bescheid vom 02.10.2018 wurde die Zuwendung in Höhe von 35.000,- € bewilligt.

Weitere Sanierungsmaßnahmen im Bestand, deren Erfordernis im Zuge der Vorplanung für die Kindertagesstättenenerweiterung festgestellt wurden, sind die Ertüchtigung bzw. Erweiterung der Regenwasserversickerungsanlagen auf dem Grundstück, sowie die Wärmedämmung des unbeheizten, jedoch begehbaren Dachraums über dem Bestandsgebäude.

Nach Erneuerung der Ziegeldeckung soll auf dem Dach des Bestandsgebäudes eine Photovoltaikanlage geplant und ausgeführt werden. Wie auf der weitgehend baugleichen Kindertagesstätte in Klinkum wird sie in ihrer Größe so bemessen, dass ein möglichst großer Anteil der erzeugten Stromenergie eigenverbraucht werden kann und es sich somit um rentierliche Maßnahme handeln wird. Durch die Kombination mit der neuen Luft-Wasser-Wärmepumpe ist ein noch höherer Eigenverbrauchsanteil zu erwarten.

Die Planung, Ausschreibung und Bauüberwachung wird vom Fachbereich Gebäudewirtschaft in enger Abstimmung mit den Planern der Baumaßnahme vorgenommen.

Kostenstand

Investive Baumaßnahme

Der Kostenrahmen für die Baumaßnahme, vorgestellt in der Sitzung des Ausschusses am 12.02.2019, war mit 921.500,- € brutto abgesteckt und beinhaltete auch die für die Erweiterung erforderlichen Umbauten und Anpassungen im Bestand. Die nun vom Architekturbüro Quasten-Mundt mit der Vorplanung (Leistungsphase 2 gem. HOAI) erstellte Kostenschätzung (Zeitpunkt der Ermittlung ist 04/2019) weist Gesamtbaukosten in Höhe von 906.813,- € aus. Damit liegt die Kostenschätzung rund 15.000,- € unterhalb des gesteckten Kostenrahmens.

Eine ausführliche Darstellung des Kostenstandes und der Kostenentwicklung folgt in einer Vorlage im nicht-öffentlichen Teil dieser Sitzung. Dort finden sich auch nähere Erläuterungen zu baulichen Maßnahmen, die im Zusammenhang mit der investiven Baumaßnahme durchgeführt werden:

- *Eingebaute Einrichtungen und Ausstattungen*
- *Photovoltaikanlage*
- *Diverse Sanierungsmaßnahmen im Bestand*

Termine

Laut aktuellem Termin- und Bauzeitplan soll der Bauantrag bis Ende Mai eingereicht werden. Nach Ausführungsplanung und Ausschreibung der Bauleistungen ist der Baubeginn derzeit für Oktober 2019 vorgesehen, die Fertigstellung und Inbetriebnahme der Erweiterung der Kindertagesstätte könnte bis Oktober 2020 erfolgen.

2. Feuerwehrgerätehaus Arsbeck, hier:

Erneuerung der Dachkonstruktion aufgrund akuter Beeinträchtigung der Standsicherheit

Ende März dieses Jahres waren Mitgliedern der Löschgruppe am Dach der Fahrzeughalle des Feuerwehrgerätehauses in Arsbeck Verschiebungen in der Ziegeldeckung des Daches aufgefallen. Sie teilten dies am 01.04.2019 dem Fachbereich Gebäudewirtschaft mit. Nach Inaugenscheinnahme der Dachkonstruktion am 03.04.2019 und telefonischer Rücksprache mit einem Prüfstatiker anhand übersandter Fotos wurde die Fahrzeughalle unverzüglich aufgrund akuter Beeinträchtigung der Standsicherheit durch Verformungen der Dachbinder gesperrt.

Mit dem hinzugezogenen Ingenieurbüro für Prüfstatik, Hegger + Partner aus Aachen, wurde am darauffolgenden Tag in einem Ortstermin als Sofortmaßnahme festgelegt, die Dachziegeleindeckung zeitnah zurückzubauen und so für eine Entlastung des Dachtragwerks zu sorgen. Anschließend sollte das Dach durch ein temporäres Foliendach wind- und wetterdicht gemacht werden. Um auf dem Dach gefahrlos arbeiten zu können, musste jedoch zuvor eine Holzunterstützungsstruktur in die Halle eingebaut werden. Vom Büro Hegger + Partner wurde diese für eine Standzeit von zunächst vier Monaten dimensioniert.

Diese Sofortmaßnahmen wurden von Freitag, 05.04. bis Montag 08.04.2019 durch den Dachdeckerbetrieb Ulrich Pardon aus Wegberg unverzüglich ausgeführt, so dass die erforderliche Standsicherheit der Dachkonstruktion wieder gegeben ist. Die Fahrzeughalle wird seitdem wieder durch die Löschgruppe Arsbeck genutzt.

Das Ing.-Büro Hegger + Partner wurde von der Verwaltung mit der Erstellung eines Kurzgutachtens zur Untersuchung und Dokumentation des Schadens Sachverhalts beauftragt. Aufgrund der Dringlichkeit erfolgte die Bearbeitung sehr kurzfristig. Das Gutachten wurde mit Datum vom 11.04.2019 vorgelegt und kann wie folgt zusammengefasst bzw. zitiert werden:

Im Nachgang zu einem Sturmereignis (ggf. Sturmtief „Eberhard“ im März 2019) wurden an der Fahrzeughalle der Feuerwehr Arsbeck seitliche Verschiebungen in der Dachhaut festgestellt. Im Inneren des Dachraums wurden Veränderungen (Verformungen) an den Dachbindern festgestellt.

Das Dachtragwerk der Fahrzeughalle ist ein Holz-Fachwerkbinder aus zusammengesetzten und vernagelten Holzquerschnitten und stammt aus dem Jahr 1964. Die Fachwerkträger weisen auf der Nordseite des Daches deutlich ausgeknickte Obergurte mit Auslenkungen mit zum Teil deutlich mehr als 20cm auf. Der Obergurt trennt sich zum Teil auf, die Druck- und Zugdiagonalen weisen Schäden auf, Nägel lösen sich teilweise. Eine bleibende Schädigung der Holzfasern kann nicht ausgeschlossen werden.

Als ursächlich für das Versagen des Tragwerks ist eine lokale Überbeanspruchung der Dachbinder auf der Nord-Dachseite infolge einer Windbö zu sehen, die im vorliegenden Fall zum Ausknicken des Obergurtes führte.

Für diesen Zustand ist rechnerisch keine ausreichende Standsicherheit des Dachtragwerks mehr gegeben. Insofern wurde die Halle gesperrt und wurden weitere Sofortmaßnahmen vereinbart.

(Zur Veranschaulichung der Schäden siehe die Fotos in der Anlage 1 dieser Vorlage)

Im Hinblick auf die Frage einer möglichen Ertüchtigung des Dachtragwerks wurde vom Büro Hegger + Partner ein öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger des Zimmereihandwerks aus Aachen beratend hinzugezogen. Nach dessen

Auffassung ist eine Ertüchtigung der Fachwerkbinder aus technischer und wirtschaftlicher Sicht nicht zu empfehlen. Seiner Einschätzung nach würden die Kosten für eine (technisch eventuell mögliche) Ertüchtigung die Kosten für einen kompletten Austausch der Binder übersteigen.

Der Fachbereich Gebäudewirtschaft wird daher auf der Grundlage des Gutachtens und der Empfehlung des Sachverständigen einen kompletten Rückbau des Dachstuhls und dessen Neuerrichtung vornehmen. Dabei soll wie zuvor ein Satteldach mit Fachwerkbindern errichtet werden, so dass das Gesamttragwerk des Gebäudes im Vergleich zum Bestand nicht verändert wird. Dennoch ist aufgrund der Erneuerung tragender Bauteile eine Baugenehmigung zu beantragen.

Das neue Dach soll wiederum eine Dachdeckung mit Ziegeln erhalten. Die in der Halle unter den Bindern vorhandene Unterdecke ist rückzubauen und ebenfalls zu erneuern.

Die Planung und Abwicklung der Sanierungsmaßnahme mit Bauantrag, Ausschreibungen (freihändige Vergabe) und Bauüberwachung wird vom Fachbereich Gebäudewirtschaft durchgeführt.

Nach derzeitiger terminlicher Planung könnten die Bauarbeiten im Mai und Juni in enger Abstimmung mit der Feuerwehr durchgeführt werden. Für einen noch festzulegenden Zeitraum, der so kurz wie möglich gehalten werden soll, wird die Fahrzeughalle aufgrund der Arbeiten für die Löschgruppe nicht zur Verfügung stehen.

Da die Schäden am Gebäude auf ein Sturmereignis zurückzuführen sind, wurde der Schaden der Gebäudeversicherung der Stadt Wegberg angezeigt. Nach einem Ortstermin mit einem Sachverständigen der Versicherung und nach Erhalt des Gutachtens des Prüfstatikers hat die Versicherung den Schaden anerkannt und zugesagt, alle mit der Wiederherstellung des Daches verbundenen Baukosten zu erstatten.

Die Gesamtkosten der Maßnahme können noch nicht genau beziffert werden, liegen jedoch voraussichtlich im mittleren fünfstelligen Bereich.

3. Umbaumaßnahmen im Feuerwehrgerätehaus Arsbeck

(zuletzt s. WBUV am 16.05.2017, TOP 2.2)

Planungsstand

Ausführlich vorgestellt wurde dem Ausschuss die Maßnahme in seiner Sitzung am 16.05.2017.

Mit der Planung der haustechnischen Gewerke (Heizung, Lüftung, Sanitär) wurde im November 2018 das Ing.-Büro Welfers Energietechnik aus Wegberg beauftragt. Bereits im Vorfeld der Beauftragung hatte das Büro anlässlich eines Ortstermins im gesamten Gebäude erhebliche Missstände und Mängel bei den gesamten sanitär- und heizungstechnischen Installationen sowie beim Wärmeerzeuger (Heizkessel) festgestellt. Im Besonderen gilt dies bei den Trinkwasserinstallationen im Hinblick auf die Hygiene und die Vorschriften der Trinkwasserverordnung. Das Büro Welfers hat die Notwendigkeit und den Umfang der erforderlichen Sanierungen dargestellt und mit einer Schätzung der Sanierungskosten als Grundlage für sein Honorarangebot versehen.

Auf der Grundlage seines Kurzgutachtens wurden für die Umbaumaßnahmen im ehemaligen Wohngebäude und für die Abgasabsauganlage in der Fahrzeughalle die Heizungs-, Lüftungs- und Sanitärarbeiten geplant, anschließend beschränkt gemäß VOB/A ausgeschrieben und am 26.02.2019 submittiert. Der Auftrag konnte am

22.03.2019 an die Firma Hauser & Veckes Haustechnik GmbH aus Brüggen erteilt werden, die bereits mehrfach für die Stadt Wegberg tätig war.

Die Gesamtplanung und - durchführung der Maßnahme wird vom Fachbereich Gebäudewirtschaft vorgenommen.

Ursprünglich war beabsichtigt, mit den Bauarbeiten Anfang Mai zu beginnen. Aufgrund der unter Punkt 2. geschilderten zwingend erforderlichen Erneuerung der kompletten Dachkonstruktion der angrenzenden Fahrzeughalle werden sich die Umbauarbeiten im Erdgeschoss des Hauptgebäudes jedoch verzögern. Geplant ist, den Beginn der Maßnahme (Rückbauarbeiten in den zukünftigen Sanitärbereichen) nun zeitgleich mit dem Rückbau des Daches und der Unterdecke durchzuführen, was nach aktuellem Stand der Dinge voraussichtlich Ende Mai bzw. Anfang Juni der Fall sein wird.

Kostenstand

Nach erfolgter Beauftragung der Heizungs-, Lüftungs- und Sanitärarbeiten (Kostengruppe 400) liegen die Gesamtbaukosten gemeinsam mit den Kosten der Baukonstruktion (Kostengruppe 300) und den Baunebenkosten (Honorare, Kostengruppe 700) gemäß aktuellem Kostenanschlag (Zeitpunkt der Ermittlung ist 04/2019) bei 120.800,- € brutto.

Im Haushaltsplan 2019 sind im investiven Bereich unter der Investitionsmaßnahme *011304 H 768 – Abgasabsauganlage Feuerwehrgerätehaus Arsbeck* insgesamt 37.000,- € enthalten, im konsumtiven Bereich unter dem Produktsachkonto *021500 521100 – Unterhaltung der Grundstücke und baulichen Anlagen* 43.000,- € enthalten, insgesamt also 80.000,- €.

Die Mehrkosten in Höhe von aktuell 40.800,- € sind im Wesentlichen auf die deutlich umfangreicheren und damit kostenintensiveren Maßnahmen im Bereich der Haustechnik zurückzuführen und waren zum Zeitpunkt der Haushaltsanmeldungen für das Jahr 2019 noch nicht abzusehen.

Die zusätzlichen finanziellen Mittel werden überplanmäßig erforderlich und sollen durch Mittelübertragungen aus anderen Produktsachkonten zur Verfügung gestellt werden.

4. Erweiterung des Feuerwehrgerätehauses Moorshoven, hier:

Stand der Planung, Baubeginn

(zuletzt s. WBUV am 12.02.2019, TOP 1.3)

Die Baugenehmigung für die Erweiterung des Feuerwehrgerätehauses in Moorshoven wurde Ende März dieses Jahres erteilt. Die Ausführungsplanung für die Baumaßnahme ist weitgehend erstellt. Für den Beginn der Bauarbeiten wurden die erforderlichen Erdarbeiten bereits freihändig vergeben, die öffentlichen Ausschreibungen für die Mauer- und Betonarbeiten sowie für die Stahlbauarbeiten mit Dach und Fassade wurden am 24.04.2019 submittiert. Die Auftragsvergaben dieser Bauleistungen soll in zwei Tagesordnungspunkten des nicht-öffentlichen Teils dieser Sitzung beschlossen werden.

Bereits im März hatte die Löschgruppe Moorshoven begonnen, das Gerätehaus für die anstehende Baumaßnahme freizuräumen. Dabei wurde durch Mitglieder der Löschgruppe in Abstimmung mit der Verwaltung auch ein Teil der baulichen Rückbauarbeiten ausgeführt, die ursprünglich ausgeschrieben und durch Fremdunternehmer geleistet werden sollten. Die Löschgruppe hatte diese Eigenleistung von sich

aus angeboten. Die finanzielle Einsparung für die Stadt Wegberg, die dadurch erzielt werden konnte, wird auf rund 11.300,- € geschätzt.

An der Kapellenstraße vor dem Vorplatz des Gerätehauses steht derzeit noch ein Wartehäuschen einer Bushaltestelle. Nach dem Anbau der neuen Fahrzeughalle und der damit veränderten Ausfahrtsituation ist für ein gefahrloses Ausrücken des Fahrzeugs im Einsatzfall die Verlegung der Bushaltestelle erforderlich. Der neue Standort der dann barrierefreien Haltestelle wird an der Steinstraße direkt neben dem bestehenden Feuerwehrgerätehaus sein. Alle hierfür erforderlichen Arbeiten werden vom Baubetriebshof der Stadt Wegberg ausgeführt.

Mit den eigentlichen Bauarbeiten zur Erweiterung des Gerätehauses soll nach heutiger Vergabe der Bauleistungen Ende Mai bzw. Anfang Juni begonnen werden. Die Fertigstellung und Inbetriebnahme der Erweiterung ist für Anfang des Jahres 2020 geplant.

Für den Zeitraum der Bauarbeiten ist die Löschgruppe und ist ihr Einsatzfahrzeug in einem Gebäude eines nahegelegenen landwirtschaftlichen Betriebs untergebracht.

Beschlussvorschlag

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

Anlage

Anlage 1: Feuerwehrgerätehaus Arsbeck, Fotos der Schäden an der Dachkonstruktion sowie Foto der Unterstützungs konstruktion in der Halle

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