

## Beschlussvorlage

65 - Gebäudemanagement

**Vorl.Nr.:** V/2019/03707

**Datum:** 30.01.2019

<b>Gremium</b>	<b>Sitzung am</b>		
Ausschuss für Bau, Vergabe, Wirtschaftsförderung und Tourismus	12.02.2019	öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Schule, Sport und Kultur	12.02.2019	öffentlich	Vorberatung
Haupt- und Finanzausschuss	20.03.2019	öffentlich	Vorberatung
Rat	03.04.2019	öffentlich	Entscheidung

### Tagesordnung

Neukonzeptionierung und Sanierung der GGS Merl.

### Beschlussvorschlag

1. Der Ausschuss für Bau, Vergabe, Wirtschaftsförderung und Tourismus und der Ausschuss für Schule, Sport und Kultur nehmen das Konzept für die Gemeinschaftsgrundschule Meckenheim-Merl zur Kenntnis
2. Dem Haupt- und Finanzausschuss wird empfohlen, über die Veränderungsliste eine Erhöhung der Mittel auf 5.910.000,- Euro sowie die zu erwartende Einzahlung der Fördermittel in Höhe von 111.000,- Euro für die Neukonzeptionierung und Sanierung GGS Merl in den Haushalt 2019/2020 einzustellen.

**Finanzielle Auswirkungen**

Haushaltsmittel vorhanden	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> entfällt	Wenn ja Budget:	Wenn nein Deckungsvorschlag:
Stellungnahme: Nicht im vorgeschlagenen Umfang. Die Budgeterhöhung der erforderlichen Haushaltsmittel für die Umsetzung der Neukonzeptionierung und Sanierung der Gemeinschaftsgrundschule Meckenheim-Merl sollen über die Veränderungsliste aufgenommen werden.			

**Begründung**

**Allgemein:**

In der gemeinsamen Sitzung des Ausschusses für Bau, Vergabe, Wirtschaftsförderung und Tourismus und Schule, Sport und Kultur vom 15.03.2017 wurden mit dem Beschluss der Vorlagenummer V/2017/03129 die Konzepte für die Neukonzeptionierung und Sanierung der beiden Grundschulen, der Gemeinschaftsgrundschule Meckenheim-Merl (GGs Merl) sowie die Katholische Grundschule Meckenheim-Merl (KGS Merl), einschließlich der erforderlichen Finanzmittel für die Haushaltsplanung, gefasst.

Hierbei wurden für die Neukonzeptionierung und Sanierung der GGs Merl, dem Schulgebäude mit der Turnhalle und ohne die Hausmeisterwohnung, Mittel in Höhe von 4.600.000,- € veranschlagt. Mit der Sitzung des HFA vom 22.03.2017 wurde dieser Mittelansatz in die Haushaltsplanung, dem Doppelhaushalt 2017/2018 für die Ausführung aufgenommen.

Mit der Einbringung des Doppelhaushaltes 2019/2020 wurden Mittel in Höhe von 4.950.000,- €, unter der Berücksichtigung der aktuellen Marktlage mit der hohen Auslastung im Baugewerbe, einhergehend mit den erhöhten Preisen sowie der aktuellen Baupreisindexentwicklung, eingeplant. Anhand der Ausschreibungsergebnisse sowie der Kostenverfolgung der parallel laufenden Baumaßnahme der KGS Merl hatte die Verwaltung in den vergangenen Ausschusssitzungen bereits darüber berichtet, dass diese Kostenentwicklung auch zu einer Erhöhung des Gesamtbudgets bei der Baumaßnahme der GGs Merl führen wird.

Nach der Konzepterstellung für die Grundschulen, Anfang 2017, über das Büro pbs Architekten Planungsgesellschaft mbH aus Aachen, konnte dieses Büro, nach einem europaweiten Ausschreibungs- und Vergabeverfahren mit Teilnahmewettbewerb, in der Sitzung des Ausschusses für Bau, Vergabe, Wirtschaftsförderung und Tourismus vom 11.09.2018, mit dem Beschluss der Vorlagenummer V/2018/03536, auch mit der Generalplanerleistung für die Umsetzung der Baumaßnahme, der Neukonzeptionierung und Sanierung der GGs Merl, beauftragt werden.

Mit der anschließenden Wiederaufnahme der Planung aus Anfang 2017 für die weitere Umsetzung der Baumaßnahme wurden die Neukonzeptionierung und Sanierung des Grundschulkomplexes mit den Grundrissplänen, nach knapp zwei Jahren, in Abstimmung mit der Schulleitung noch einmal auf ihre Aktualität hin überprüft. Über diesen vielschichtigen Arbeitsprozess hat die Verwaltung in der letzten Sitzung des Ausschusses für Bau, Vergabe, Wirtschaftsförderung und Tourismus vom 20.11.2018, mit der Informationsvorlage I/2018/03602, berichtet.

Mit Abschluss der Überprüfung sowie im Zuge der Ausarbeitung des Brandschutzkonzeptes für die Bauantragsstellung und der feingliedrigeren Bearbeitung der baulichen sowie technischen Planung haben sich bis Januar 2019 folgende a) konzeptionelle Änderungen mit b) baulichen und technischen Ergänzungen ergeben:

a) konzeptionelle Änderungen:

1. Die komplette Förderschule wird aus dem Erdgeschoss des Anbaus (damaliger Neubau) ins „Krokodil“, den ehemaligen Außenumkleiden des bereits verlagerten Sportplatzes (Gerhard-Boeden-Straße), verlegt. Die Verlagerung der Förderschule wurde notwendig, da kurzfristig ein erhöhter Raumbedarf (auch aufgrund steigender Schülerzahlen) angemeldet wurde. Im bisherigen Gebäude (sog. „Neubau“) ist eine Erweiterung nicht möglich. Das „Krokodil“ war zuvor nicht in dem Sanierungskonzept mit aufgenommen worden und muss nun mit berücksichtigt, bzw. in Neukonzeption und Sanierung mit einbezogen werden. Für die Räumlichkeiten des „Krokodils“ wird zwischen der Stadt Meckenheim und dem Rhein-Sieg-Kreis ein längerfristiger Mietvertrag neu abgeschlossen, so dass die erforderlichen Umbaukosten anteilig über die laufenden Mietzahlungen refinanziert werden können. Die Stadt Meckenheim sichert durch diesen Förderschulstandort langfristig eine wohnortnahe Versorgung des betroffenen Personenkreises und stärkt die Vielfalt am Schulstandort Meckenheim.
2. Die Räumlichkeiten der OGS werden aus dem Untergeschoss des Hauptgebäudes ins Erdgeschoss des Anbaus, den nun frei gewordenen Räumen der Förderschule, verlegt. Hierdurch wird das Raumprogramm der OGS, mit den bereits vorhandenen Räumlichkeiten im Obergeschoss des Anbaus, jetzt in einem Gebäudeteil zusammengefasst und somit optimiert.
3. Der ehemalige geplante Verwaltungsbereich für die Förderschule im Erdgeschoss des Anbaus kann aufgrund der Verlagerung ins „Krokodil“ entfallen und wird als Lager für die Schule umfunktioniert. Hierdurch können Kehr- und Schneeräummaschinen sowie Werkzeug und Bewirtschaftungswaren optimal gelagert werden.
4. Die frei gewordenen Räume der OGS im Untergeschoss des Hauptgebäudes werden der VHS und der Musikschule zugeordnet. Eine evtl. problematische Vermischung mit der OGS und deren Einrichtung ist dadurch ausgeschlossen.
5. In unmittelbarer Nähe zur Mensa und der Aula wird ein Behinderten-WC zugeordnet. Das im Nebengebäude (sog. „Neubau“) vorhandene Behinderten-WC liegt zu weit entfernt. Da die sanierte Aula außerdem weiterhin externen Nutzern zur Verfügung gestellt werden soll, ist aus Sicht der Verwaltung ein entsprechendes WC, im Sinne der Barrierefreiheit, in örtlicher Nähe sinnvoll.

6. Der Zugang zur WC-Anlage im Erdgeschoss, neben der Mensa wird, aus hygienischen Gründen, Richtung Flur verlagert. Ein direkter Sichtkontakt der speisenden Kinder in die Toilettenanlage wird somit vermieden.
7. Im Untergeschoss des Hauptgebäudes wird die Umkleide für das Küchenpersonal aus der WC-Anlage ins danebenliegende Lager verschoben. Hierdurch kann die WC-Anlage ausschließlich den externen Nutzern VHS und Musikschule zur Verfügung gestellt werden.

b) baulichen und technischen Ergänzungen:

8. Die Rauchschutztüren im Untergeschoss des Hauptgebäudes müssen gemäß dem, für den Bauantrag neu erstellten, Brandschutzkonzept gegen Brandschutztüren ausgetauscht werden.
9. Die in der Wand liegenden Installationen der Duschen in der Turnhalle müssen aufgrund der aktuellen Vorgaben der Trinkwasserverordnung erneuert werden. Dabei müssen die Fliesenbeläge mit erneuert werden.
10. In einigen innenliegenden Nebenräumen ohne Fenster sowie kleineren WC-Anlagen ist aufgrund der Geruchsbildungen eine Einbeziehung in die Lüftungsanlage erforderlich.
11. Die Turnhalle mit dem ehem. Neubau wird über 8 Fernwärmeleitungen aus der Kesselanlage im Hauptgebäude versorgt. Hierbei entsteht ein sehr hoher Wärmeverlust, was sich energetisch und betriebswirtschaftlich negativ verhält. Durch den Umbau der Anlage mit nur noch einer Fernwärmeleitung wird zukünftig sowie langfristig ein besseres Ergebnis erzielt.
12. Aufgrund der aktuellen Vorgaben der Trinkwasserverordnung (Hygiene/ Legionellenschutz) müssen die Waschbecken mit Spülarmaturen ausgestattet werden.
13. Das Bestandstreppengeländer im Treppenhaus sollte mit einem Über- und Durchkletterschutz, zur besseren Absicherung für die Schulkinder ausgestattet werden.
14. Die Verwaltung hat in der letzten Sitzung des Ausschusses für Bau, Vergabe, Wirtschaftsförderung und Tourismus vom 20.11.2018, mit der Informationsvorlage I/2018/03602, über mehrere Einbrüche und Vandalismusschäden auf der Baustelle der KGS Merl berichtet. Um weitere und größere Schäden, mit der Gefahr einer Bauzeitverlängerung sowie Kostensteigerung, zu vermeiden wurde ein durchgehender Wachschatz eingestellt. Dies muss auch während der Bauausführung bei der GGS Merl berücksichtigt werden.
15. Für die Inanspruchnahme von Fördergeldern wurde 1. die komplette Beleuchtung in LED-Technik eingeplant, sowie 2. die geplante Lüftungsanlage gem. den Förderrichtlinien erweitert. Die Förderanträge wurden bereits in 2018 gestellt, damit die Förderzusagen zum Ausschreibungsbeginn der verschiedenen Gewerke rechtzeitig vorliegen.

Die überarbeiteten Planunterlagen der Neukonzeptionierung zur GGS Merl sind im Ratsinformationssystem hinterlegt.

## **Kostenaufstellung:**

Die Baukostenberechnung der Neukonzeptionierung und Sanierung der GGS Merl wurde gemäß den konzeptionellen Änderungen mit den Ergänzungen entsprechend überarbeitet. Hierbei wurde die aktuelle Marktlage mit der hohen Auslastung im Baugewerbe, einhergehend mit den erhöhten Preisen sowie der aktuellen Baupreisindexentwicklung mit berücksichtigt.

### **Stand Beschluss vom 15.03.2017:**

#### Schulgebäude mit Turnhalle ohne Hausmeisterwohnung

• Gesamtkosten inkl. MwSt.:	4.105.331,57 €
• Zuschlag Baupreissteigerung 2017 bis 2019 6%:	246.319,89 €
• Zuschlag Unvorhersehbares bei Ausführung 5%:	<u>205.266,58 €</u>
Summe:	4.556.918,04 €
Aufgerundet:	<b>4.600.000,- Euro</b>

### **Stand der heutigen Beschlussvorlage, Februar 2019:**

#### **1. Aktualisierung der Konzeptgrundlage:**

##### Grundlage Konzept gem. Beschluss vom 15.03.2017 sowie Haushaltsentwurf 2019/2020:

• Gesamtkosten inkl. MwSt.:	4.115.829,51 €
• Zuschlag Baupreissteigerung 15% anstatt 6%:	617.374,43 €
• Zuschlag Unvorhersehbares bei Ausführung 5%:	<u>205.791,48 €</u>
Summe:	4.938.995,42 €
<b>gerundet Summe 1:</b>	<b>4.950.000,- Euro</b>

#### **2. Zusätzliche Kosten:**

##### a) konzeptionelle Änderungen:

• Zu 1: Neukonzeptionierung und Sanierung des Krokodils für die Förderschule, geschätzt:	100.000,00 €
• Zu 2: kein nennenswerter Kostenaufwand	----
• Zu 3: Lager Schulgebäude	14.477,05 €
• Zu 4: kein Kostenaufwand	----
• Zu 5: B- WC in Nähe der Aula:	10.705,93 €
• Zu 6: Umbau Zugang WC- Anlage	28.748,82 €
• Zu 7: kein nennenswerter Kostenaufwand	----

##### b) bauliche und technische Ergänzungen:

• Zu 8: Brandschutztüren Untergeschoss	39.075,63 €
• Zu 9: Erneuerung Duschen Turnhallen	35.726,07 €
• Zu 10: Lüftung WC-Kerne, innenliegende Räume	21.600,00 €
• Zu 11: Umbau Wärmeversorgung Turnhalle	40.000,00 €
• Zu 12: Spülarmaturen, Erweiterung EDV-Netz	38.768,00 €

• Zu 13: Über- Durchkletterschutz Geländer Treppenhaus		<u>4.756,30 €</u>
	Zwischensumme 1:	333.857,80 €
• Baunebenkosten 22%		<u>73.448,72 €</u>
	Zwischensumme 2:	407.306,52 €
• Mehrwertsteuer 19%		<u>77.388,24 €</u>
	Zwischensumme 3:	484.694,76 €
• Zuschlag Baupreissteigerung 15%		72.704,21 €
• Zuschlag Unvorhersehbares bei Ausführung 5%:		<u>24.234,74 €</u>
	Zwischensumme 4:	581.633,71 €

c) Baustellenschutz:

• Zu 14: Wachsutz		<u>80.000,00 €</u>
	Summe 2:	661.633,71 €
	<b>gerundet Summe 2:</b>	<b>665.000,- Euro</b>

**3.Fördermaßnahmen:**

• Zu 15: Kosten aufgrund von Fördermaßnahmen inkl. Baunebenkosten		292.963,72 €
• Fördermittel 111.000,00 €		
	<b>gerundet Summe 3:</b>	<b>295.000,- Euro</b>

**Zusammenstellung inkl. Baupreissteigerung:**

1. Aktualisierter Stand gem. Konzeptgrundlage Beschluss vom 15.03.2017 und gem. Haushaltsplanung 2019/2020	Summe 1:	4.950.000,- Euro
2. Zusätzliche Kosten Punkt 1 bis 14	Summe 2:	665.000,- Euro
3. Zusätzliche Kosten gem. Fördermaßnahmen Punkt 15	<u>Summe 3:</u>	<u>295.000,- Euro</u>
	<b>Gesamtkosten:</b>	<b>5.910.000,- Euro</b>
Einzahlung aus Beiträgen und/oder Entgelten (Mittel aus Fördermaßnahmen)	Summe:	<b>111.000,- Euro</b>

