

Sitzungsvorlage		Nr. VIII/649		
		X	öffentlich	nichtöffentlich
Amt ZS	Berichtersteller/Berichterstatlerin Bürgermeister Heinz Josef Dick	Sachbearbeiter/Sachbearbeiterin Peter Baches		
Beratungsfolge				
Gremium			Sitzungsdatum	TOP-Nr.
Hauptausschuss			19.06.2012	6
Sachstandsbericht zur Maßnahme "Umbau A-Gebäude des Gymnasiums zum Verwaltungsgebäude"				

Beschlussvorschlag:

Der Hauptausschuss der Stadt Korschenbroich nimmt den Bericht der Verwaltung zum Umbau des A-Gebäudes zur Kenntnis.

Sachdarstellung/Begründung:

A. Planung

Die Entwurfsplanung zum Umbau des Gymnasiums Don-Bosco-Straße Gebäude A zum Verwaltungsgebäude wurden zwischenzeitlich abgeschlossen. Die überarbeitete Genehmigungsplanung und die notwendigen Unterlagen zur Baugenehmigung liegen der Bauaufsicht vor und die Baugenehmigung wurde am 31.05.2012 erteilt.

Die Ausführungsplanung ist in Bearbeitung.

Mitte bis Ende Juni 2012 soll das erste Leistungsverzeichnis erstellt sein.

Wesentliche Planänderungen waren erforderlich durch die Forderung des Ausschusses für Bau und Verkehr, eine mobile Trennwand mit Glastüren als Abgrenzung zwischen dem Forum und dem Zugangs- und Verwaltungsbereich vorzusehen. Hinzu kam die Notwendigkeit, die Hälfte der vorhandenen Klassenräume anstatt in zwei Doppelbüros bzw. in vier Einzelbüros, in je drei Büroräume zu unterteilen.

Nach dem Umsetzen dieser Änderungen wurde von der beauftragten Architektengesellschaft BFBHF die Einhaltung der vorgesehenen Zeitplanung in Frage gestellt. Hauptargument dabei war, dass die Ausführung verschiedener Gewerke in den Wintermonaten nicht oder nur mit Verzögerung möglich sei.

Als Folge dieser Bedenken wurde zunächst eine neue Zeitplanung vorgelegt, die eine Fertigstellung zum Ende Oktober 2013 vorsah. Dies konnte allein wegen der vertraglichen Verpflichtungen der Stadt zur Räumung des Verwaltungsgebäudes Hindenburgstraße 58 nicht akzeptiert werden. Im Rahmen intensiver Gespräche wurde in Abstimmung mit den Architekten und Fachplanern abschließend ein überarbeiteter Terminplan entwickelt. Hierbei wurden auch die notwendigen Abläufe innerhalb der Stadtverwaltung berücksichtigt und die Arbeiten optimal auf mögliche Witterungseinflüsse abgestimmt.

Der aktuelle Terminplan mit detaillierten Darstellungen zu den einzelnen Gewerken geht von einer voraussichtlichen Fertigstellung zum 31.07.2013 aus.

Gleichzeitig wurde von BHBFH nochmals auf die Risiken einer Bauzeitverlängerung hingewiesen, weil Gewerke während der Wintermonate ausgeführt werden müssen.

In Kenntnis dieser Bedenken wurde der Architektengesellschaft BHBFH mitgeteilt, dass die Maßnahme auf Basis dieses Zeitplanes weiter geplant und durchgeführt werden muss. Vorbereitende Arbeiten (Abbruchmaßnahmen) und Arbeiten an der Außenhülle des Gebäudes sollen vorgezogen werden.

B. Kostenentwicklung

Der Auftrag zur Planänderung hatte und hat noch zur Folge, dass nach der Kostenberechnung voraussichtlich Mehrkosten anfallen, die wiederum durch Einsparungen in anderen Bereichen größtenteils aufgefangen werden konnten. Im Einzelnen sind folgende Mehrkosten zu nennen:

Mobile Trennwand mit Glastüren	32.200 €
nicht tragende Innenwände	144.000 €
Heizkörper, Heizungsanlage	24.600 €
Lüftung	9.500 €
Stromanlagen	11.400 €
Planungskosten BHBFH	<u>33.000 €</u>
Gesamt:	<u>254.700 €</u>

Weitere Mehrkosten ergeben sich aus erhöhten Planungshonoraren für das Ingenieurbüro Prömper-Reuling (IPR), das die Haustechnik plant (rd. 15.000 €) und einer geänderte Ausführung des Aufzugs (rd. 3.000 €).

Zur Kostenreduzierung wurde festgelegt, dass

- an den Längsseiten statt einer Metallfassade ein Wärmedämmverbundsystem ausgeführt wird,
- die Glasfelder neben den Bürotüren entfallen,
- die Bodenbeläge in den Büros, Vorzonen und den Fluren in preisgünstigen Materialien, wie Nadelfilz, Kugelgarn oder Linoleum ausgeführt werden.

Weitere Möglichkeiten der Kostensenkung in geringerem Umfang werden im Rahmen der Ausführungsplanung und der Erstellung der Leistungsverzeichnisse noch geprüft.

Um eine gewisse Kostensicherheit zu erreichen, ist es zwingend erforderlich, die Hauptgewerke, wie z. B. Rohbau, Dach, Fassade und Haustechnik, möglichst zeitnah auszuschreiben.

Nach bisherigen Erfahrungen des Gebäudemanagement bei Projekten vergleichbarer Größenordnung, kann je nach Konjunkturlage und Gewerk erwartet werden, dass die Ausschreibungsergebnisse gegenüber der Kostenberechnung abweichen.

In der Sitzung des Hauptausschusses vom 02.02.2011 wurden die Gesamtkosten des Projekts, die im Rahmen einer Wirtschaftlichkeitsberechnung mit **3.440.000,00 €** angesetzt wurden, vorgestellt. Darin enthalten waren Baukosten (Baukonstruktion, technische Anlagen) und Baunebenkosten von **3.150.000,00 €**, sowie Kosten der Außenanlagen von 90.000,00 € und Einrichtungskosten von 200.000,00 €.

Nach Beauftragung der Architektengesellschaft BFBHF am 13.09.2011 mit der Objektplanung und der Beauftragung der Fachplaner wurde in der Sitzung des Ausschusses für Bau und Verkehr am 13.12.2011 von BHBFH eine Kostenberechnung mit Gesamtkosten von **3.259.854,42 €** vorgestellt. Davon entfielen auf Baukosten (Baukonstruktion, technische Anlagen) und Baunebenkosten **3.089.024,50 €**, auf Außenanlagen 140.000,00 € und auf vorgezogene Planungsleistung 30.829,92 €.

Aktuell liegt eine Kostenberechnung von BHBFH vom 02.05.2012 vor, die den derzeitigen Planungsstand berücksichtigt. Danach ergeben sich im Einzelnen folgende Beträge: Baukosten (Baukonstruktion, technische Anlagen) und Baunebenkosten **3.173.848,00 €**, Außenanlagen 140.000,00 € und die Vorbereitung der Objektplanung 30.829,92 €.

Diese drei Kostenermittlungen sind in der nachfolgenden Tabelle zusammengefasst. Dabei sind die vorgezogenen Planungskosten (Optimierungsanalysen aus 2010), die Kosten der Außenanlagen und der Einrichtung zunächst nicht mit einbezogen worden.

Erst nach Erstellung der Planungen für die Außenanlagen und für die Einrichtung, die in den kommenden Monaten erfolgen sollen, können aussagekräftige Kostenermittlungen zu diesen Kostenarten erstellt werden.

	Wirtschaftlichkeits- berechnung Hauptausschuss 02.02.2011	Kostenberechnung BHBFH Ausschuss für Bau und Verkehr 13.12.2011	Kostenberechnung BHBFH 02.05.2012
Baukosten (Baukonstruktion)		1.942.475,00 €	1.926.506,00 €
Baukosten (techn. Anlagen)		604.649,50 €	672.442,00 €
Baunebenkosten (ins- besondere Honorare)		541.900,00 €	574.900,00 €
Baukosten und Bau- nebenkosten gesamt	3.150.000,00 €	3.089.024,50 €	3.173.848,00 €

Die derzeitig darstellbaren Mehrkosten gegenüber der im Hauptausschuss am 02.02.2011 vorgelegten Kostenberechnung liegen somit bei lediglich bei 23.848,00 €. Die Abweichung von rund + 0,8% liegt im zulässigen Spielraum innerhalb einer Kostenschätzung bzw. Kostenberechnung nach DIN 276.

Zur tatsächlichen Kostenentwicklung müssen die Ausschreibungsergebnisse abgewartet werden.

C. Räumung des Gebäudes

Nach einer Ortsbesichtigung mit den beteiligten Stellen wird Amt 40 die Räumung aller für Schulzwecke genutzten Räume im EG und OG organisieren.

Für das Kellergeschoss erfolgt eine Aufforderung an die Nutzer, brauchbare Materialien bis zum 30.06.2012 abzuholen. Alle übrigen Gegenstände werden entsorgt.

Mit dem Wegfall des A-Gebäudes für schulische Zwecke muss ein neuer Standort für Müllgefäße und Geräte (Kehrmaschine, Hochdruckreiniger) festgelegt werden. Es wird geprüft, wo dafür ein Raum geschaffen werden kann oder noch Räumlichkeiten im Bereich der ehemaligen Hauptschule zur Verfügung stehen.

H. J. Dick
Bürgermeister

Baches
Stadtverwaltungsrat