

Beratungsfolge Vorlage ist für alle hier angegebenen Sitzungen bestimmt	Sitzungstermin
Bau-, Vergabe-, Verkehrs- und Feuerschutzausschuss	18.02.2010

Berichte zum Stand verschiedener Bauprojekte des Gebäudemanagements (GM)

Beschlussvorschlag:

Der Bericht zum Stand der Bauprojekte des Gebäudemanagements wird zur Kenntnis genommen.

Sachverhalt:

Projekt: Erneuerung des Pavillons an der GS Don Bosco
Projektleitung: Hr. Winkler

<u>Verfahrensstand / Beschlussbedarf:</u>		
<input checked="" type="checkbox"/> Freigabe des Projektes – Antrag Fördermittel	Beschluss: BVFA Rat	vom: 7.2.2008 31.3.2009
<input checked="" type="checkbox"/> Berichtswesen		
<input checked="" type="checkbox"/> turnusmäßig, Bericht über den Stand des Bauprojektes		
<input type="checkbox"/> anlassbedingt		
<input checked="" type="checkbox"/> Verlauf der Bauarbeiten einschl. Aufstockung		

Projektstandsbericht vom 25.1.2010

Die Estrich- und Innenputzarbeiten des neuen Pavillongebäudes einschließlich der nachträglich beschlossenen Aufstockung wurden vor Weihnachten fertiggestellt. Zur Unterstützung des Trocknungsprozesses konnte die Heizungsanlage schon in Betrieb genommen werden.

Die Elektro-Rohinstallation ist fertiggestellt. Derzeit erfolgen Innenausbauarbeiten. (Fliesen- und Trockenbauarbeiten, Betonwerksteinarbeiten). Die Innenausbauarbeiten verlaufen gemäß Terminplan.

Auf Grund der derzeitigen Witterungsverhältnisse mussten die Arbeiten an der Außenfassade (Wärmedämmverbundsystem) eingestellt werden. Die Fertigstellung dieser Arbeiten war für den 12.02.2010 geplant, damit ab 15.02.2010 mit den Arbeiten für die Außenanlagen begonnen werden kann. Für diese Arbeiten ist es erforderlich, das vorhandene Gerüst zu demontieren.

Die Montage der Außentreppe (2. Rettungsweg) kann ebenfalls erst nach Demontage des Gerüsts durchgeführt werden. Ohne die Außentreppe kann das Gebäude aus Sicherheitsgründen nicht in Betrieb gehen. Sollte die derzeitige Wetterlage mit niedrigen Temperaturen weiter anhalten, ist der geplante Fertigstellungstermin März/April des Jahres gefährdet.

Aufgrund intensiver Kostenkontrolle durch das GM und dank günstiger Angebote liegt die Maßnahme momentan wieder gut im Kostenrahmen.

Im Rahmen einer Abstimmung zwischen Schulleitung, Schulverwaltungsamt, Grünflächenamt/Bauhof und Gebäudemanagement konnte eine alle Seiten zufriedenstellende Lösung für die Herrichtung des Außengeländes und die Aufstellung von 2 Spielgeräten für die OGS erarbeitet werden. Die Umsetzung wird im Rahmen bzw. im Anschluss an die Baumaßnahme erfolgen.

Über weitere bisher erfolgte Vergaben wird im nicht öffentlichen Teil nachfolgend berichtet.



Innenansicht Gruppenraum OGS



Wärmedämmputzarbeiten Außenfassade

Projekt: Erweiterung und Sanierung der Stadtbücherei Neuer Markt 17
Projektleitung: Hr. Rehkopp

Verfahrensstand / Beschlussbedarf:

<input checked="" type="checkbox"/> Freigabe des Projektes	Beschluss:	HFA/Rat	vom:	6.5.2008
<input checked="" type="checkbox"/> Berichtswesen				
<input checked="" type="checkbox"/> turnusmäßig, Bericht über den Stand des Projektes				
<input type="checkbox"/> anlassbedingt				
<input type="checkbox"/> Feststellung Projektende				

Projektstand 01/2010

Die Baumaßnahme wurde nach Konsensfindung mit der Eigentümergemeinschaft und Ratsbeschluss vom 03.11.2009 am 30.11.2009 mit 8 Wochen Verzögerung zur ursprünglichen Planung (05.10.2009) begonnen.

Die gemäß Baustellenverordnung notwendige Überwachung der Baumaßnahme durch einen Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinator wurde kurzfristig vor Baubeginn veranlasst.

Bis zum 23.12.2009 wurden durch die Firma Beckerbau, Erkrath, die planmäßig zu erbringenden Abbrucharbeiten an nicht tragenden Bauteilen sowie die Schimmelpilzsanierungsarbeiten im UG fertig gestellt.

Im Zuge der Abbrucharbeiten wurden verdeckt eingebaute, großteils nicht mehr genutzte Asbestzement-Leitungen (Regenwasser- und Abwasserleitungen) vorgefunden. Vorbenannte asbesthaltige Leitungen (ca. 80 lfdm.) wurden nach kurzfristiger Beauftragung eines Schadstoffsanierungsunternehmens (Müssmann Umweltschutz GmbH, Schermbeck) am 04./05.01.2010 demontiert und ordnungsgemäß entsorgt. Die entstehenden Mehrkosten sind durch den für die Abbrucharbeiten berücksichtigten Risikoansatz für Unvorhergesehenes gedeckt.

Für den Jahresbeginn sind Mauer-, Beton- und Abdichtungsarbeiten an erdberührten Bauteilen des Bestandsbaus sowie die für die Errichtung des Anbaus notwendigen Aushubarbeiten geplant.

Mit den Mauer- und Betonarbeiten im Bestandsgebäude wurde in der 01. KW 2010 begonnen. Die Arbeiten werden ebenfalls von der schon für den Abbruch beauftragten Firma Beckerbau aus Erkrath ausgeführt.

Die avisierten Abdichtungs- und Aushubarbeiten konnten bis zum Ende der 03. KW 2010 bedingt durch die lange Kälteperiode und den bis in tiefere Schichten gefrorenen Untergrund nicht begonnen werden. Bei Frostfreiheit sowie durchgängigen, täglichen Außentemperaturen von größer 5 C (Minimale Verarbeitungstemperatur von Abdichtungsmaterialien an erdberührten Bauteilen) kann mit den Abdichtungs- und Aushubarbeiten begonnen werden. Die Abdichtungsarbeiten liegen im Leistungsspektrum Mauer- und Betonarbeiten (Firma Beckerbau). Die Aushubarbeiten wurden an die Firma Monheimius, Solingen vergeben.

Gleiches gilt für die zur Errichtung des Anbaus notwendige Umlegung von Versorgungsleitungen der Stadtwerke, der Telekom sowie der RWE AG.

Aufgrund des verzögerten Baubeginns (8 Wochen) und der witterungsbedingten Verzögerungen zu Beginn des Jahres (mindestens 4 Wochen) erscheint derzeit ein Wiederbezug der Stadtbücherei im Juli 2010 und eine Wiedereröffnung nach Ende der Sommerferien 2010 (30.08.2010) realistisch.

Der öffentliche Stadtbüchereibetrieb ist während der Baumaßnahme auf die angemieteten Flächen Kinderbücherei Am Neuen Mark 17 sowie die Nebenstelle Gruiten beschränkt.



UG, Schaffung großzügigerer Räume



EG, Änderung der Fensteröffnungen

Projekt: Instandsetzung Umkleidegebäude Sportplatz Hochdahler Str.
Projektleitung: Hr. Weber

<u>Verfahrensstand / Beschlussbedarf:</u>			
<input checked="" type="checkbox"/>	Freigabe des Projektes	Beschluss	vom:
		Rat	9.9.2008
<input checked="" type="checkbox"/>	Berichtswesen		
<input checked="" type="checkbox"/>	turnusmäßig, Bericht über den Stand des Projektes		
<input type="checkbox"/>	anlassbedingt		
<input type="checkbox"/>	Feststellung Projektende		

Projektstandsbericht vom 18.1.2010

Im Innenraum der beiden Umkleidegebäude werden die Malerarbeiten bis Ende Januar 2010 fertig gestellt. Danach folgen die Feininstallationsarbeiten der Haustechnik-Gewerke Heizung-Sanitär und Elektro. Abschließend werden die Räumlichkeiten einer Grundreinigung unterzogen sowie das Mobiliar angepasst und wieder eingeräumt.

Mitte Februar 2010 wird die Ersatzcontaineranlage abgebaut. Die Innenräume des Sportplatzgebäudes stehen den verschiedenen Nutzergruppen dann wieder zur Verfügung.

Witterungsbedingt konnten die Arbeiten im Außenbereich noch nicht fertig gestellt werden. Arbeiten unter 5° Celsius sind in den Wintermonaten nicht möglich. Ohne Störung der Nutzer sollen die Arbeiten in den Monaten März/April nachgeholt werden.

Die Maßnahme liegt aufgrund intensiver Bemühungen des GM nach derzeitigem Stand im ursprünglich bereitgestellten Kostenrahmen – trotz der unvorhergesehenen Mehrkosten für statische Ertüchtigung der Decke Kriechkeller.

Um den Heizenergiebedarf mittels fossiler Energieträger zu senken und den Einsatz erneuerbarer Energien zu fördern wird zu Zeit geprüft, ob die Installation einer Solarthermie-Anlage bei vorgenanntem Objekt wirtschaftlich sinnvoll und finanzierbar ist.

Projekt: Einrichtung einer Mensa und Sanierungsmaßnahmen am
Schulzentrum Walder Str.
Projektleitung: Hr. Rehkopp

Verfahrensstand / Beschlussbedarf:			
<input checked="" type="checkbox"/>	Freigabe des Projektes	Beschluss	vom:
		Rat	31.3.2009
<input checked="" type="checkbox"/>	Berichtswesen		
<input checked="" type="checkbox"/>	turnusmäßig, Bericht über den Stand der Projektstand		
<input type="checkbox"/>	anlassbedingt		
<input type="checkbox"/>	Feststellung Projektende		

Im BVFA/SchA am 22.01.2009 wurden die aktuelle Planung Mensa (Lösung im Bestand), das aktuelle Raumnutzungs- und Funktionskonzept sowie die im Zuge der Gesamtmaßnahme geplanten sicherheitstechnischen Ertüchtigungen von naturwissenschaftlichen Fachräumen, die brandschutztechnische Ertüchtigung von Flucht- und Rettungswegen, die notwendigen baulichen Instandsetzungen von Dach und Fassade sowie die Maßnahmen zur Errichtung eines gebäudeübergreifenden IT-Netzes vorgestellt (Maßnahmenkataloge 01 bis 05) und mit Beschlussempfehlung an den HFA sowie den Rat weitergeleitet.

Im BVVFA am 18.02.2010 soll der im BVFA am 12.11.2009 vorgestellte Projektstandsbericht 10/2009 zum Projektstandsbericht 01/2010 fortgeschrieben und zur Kenntnis genommen werden.

Erläuterung der geplanten Maßnahmen:

Die geplante Baumaßnahme gliedert sich in folgende Maßnahmenkataloge:

- [1] Zwingend notwendige Maßnahmen zur Behebung der brandschutz- und arbeitsschutztechnischen Mängel (Brandschutz Flucht- und Rettungswege, Erneuerung Rauchschutztüranlagen, grundlegende Ertüchtigung von zwei Chemie- und einem Vorbereitungsraum inkl. Bestuhlung) 1.407 TEuro
- [2] Zwingend notwendige Maßnahmen zur Realisierung von Instandhaltungsarbeiten (Betonsanierung Fassade, Dachsanierung Schulhof vor Pädagogischem Zentrum sowie Sanierung der Fußpunkte der Fassade) 1.411 TEuro
- [3] Zwingend notwendige Maßnahmen zur Realisierung des Ganztagesbetriebs der Hauptschule (Errichtung Mensa mit Küche und Speisesaal) und zur Umsetzung des abgestimmten Raumnutzungs- und Funktionskonzeptes inkl. Möblierung Mensa, Speiseraum und Ganztagsbereich sowie Mensaprovisorium Sommer 2009 bis Sommer 2010 2.045 TEuro
- [4] Notwendige Maßnahmen zur IT-Vernetzung des Schulstandortes 200 TEuro
- [5] Maßnahmenpaket gemäß BASS zur Schaffung von zwei zusätzlichen NW-Räumen bei Ausstattung eines Raumes für die Realschule in Qualität eines Chemieraumes (Laborinseln etc.), inkl. Möblierung 70 TEuro

Die Projektierung vorbenannter Teilbaumaßnahmen zu einer Gesamtmaßnahme führt zu kostenoptimierenden Synergieeffekten in Planung, Bau und zukünftigem Betrieb. Diese wurden insbesondere durch die vorangestellte und abgeschlossene Phase der Ermittlung der aktuellen Raumnutzungs- und Funktionskonzepte sowie des nachhaltig ermittelten tatsächlichen Nutzerbedarfs und die daraus resultierende, ganzheitliche Betrachtung des zukünftigen Flächennutzungskonzeptes maximal ausgeschöpft.

Projektstand 1/2010

Das externe Planungsteam bestehend aus Architekt, Haustechnikplaner, Tragwerksplaner, Vermesser, Brandschutzsachverständiger sowie Schall- und Wärmeschutzsachverständiger ist beauftragt. Derzeit ist die nicht zeitkritische Beauftragung des Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinators sowie des Raumakustikplaners in Bearbeitung. Eine Notwendigkeit zur Einschaltung eines Sachverständigen für Gebäudeschadstoffe besteht nicht, da diese Funktion in Person von Herrn Rehkopp (Gebäudemanagement) wahrgenommen werden kann.

Der Bauantrag für die genehmigungsrechtlich wirksamen Maßnahmenkataloge 1, 3, 4 und 5 wurde am 30.09.2009 eingereicht, bis Mitte 11/2009 vervollständigt und wird derzeit von der Bauaufsichtsbehörde und den zu beteiligenden Sonderaufsichtsbehörden geprüft.

Die Planung für die Maßnahmenkataloge 1, 3, 4 und 5 ist endabgestimmt. Momentan erfolgt eine Überprüfung der Kostensituation.

Aus vergaberechtlichen Überlegungen sowie aufgrund der derzeit angespannten Haushaltslage ist durch das Gebäudemanagement aktuell geplant den Maßnahmenkatalog 2 sowie Teile des Maßnahmenkatalogs 1 (hier: grundlegende Ertüchtigung von zwei Chemie- und einem Vorbereitungsraum inkl. Bestuhlung) verwaltungsintern zu Lasten einer längeren Projektlaufzeit zu bearbeiten. Derzeit werden aufgrund fehlender personeller Kapazitäten keine Planungsleistungen an Teilleistungen des Maßnahmenkatalogs 2 sowie am Maßnahmenkatalog 1 erbracht.

Geplanter weiterer Projektablauf

In Abstimmung mit den Nutzern wurde der für das Frühjahr 2010 geplante Baubeginn für die Maßnahmenkataloge 1,3,4 und 5 zur Reduzierung der baustellenbedingten Nutzungsstörungen auf den Sommer 2010 verschoben. Gemäß derzeitigem Planungsstand können somit die den Zugangsbereich von der Wiesengrundstraße betreffenden Tiefbau- und Betonarbeiten nutzerfreundlich in die Sommerferien 2010 gelegt werden.

Die gebäudeübergreifende Baumaßnahme soll in sechs Bauabschnitten vom Sommer 2010 bis Mitte 2012 durchgeführt werden. Eine Teilauslagerung von bis zu acht Klassen in ein auf dem Sportplatz Walder Straße zu errichtendes "Containerdorf" ist geplant. Die Planung und Ausschreibung der Ausweichcontaineranlage erfolgt verwaltungsintern durch das Gebäudemanagement.

Aufgrund vorbenannten Sachverhaltes (Baubeginn Sommer 2010) müssen die derzeit abschnittsweise beauftragten externen Planer zur Fortführung des Projekts bis spätestens Mitte 03/2010 weiterbeauftragt werden, um Mitte 04/2010 die ersten Vergabeverfahren initiieren zu können.

Für die Errichtung der Containeranlage in 06/2010 sind die notwendigen Vergabeverfahren für eine fristgerechte Beauftragung (bis spätestens Ende 05/2010) Anfang 03/2010 zu initiieren.

Bedingt durch die vorläufige Haushaltsführung in 2010 bedarf sowohl der Einstieg in die Vergabeverfahren für die Errichtung des Containerdorfs als auch die Weiterbeauftragung der externen Planer der rechtzeitigen Mittelfreigabe.