

| Beratungsfolge Vorlage ist für alle hier angegebenen Sitzungen bestimmt | Sitzungstermin |
|--|----------------|
| Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Bau | 07.10.2021 |

Sachstandsbericht zu den Projekten im Gebäudemanagement

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss nimmt den Bericht zur Kenntnis.

Sachverhalt:

Polizeiwache Kaiserstraße 21, Haan

Das Gebäudemanagement hat zu Mitte April mit der Bearbeitung des Projektes begonnen.

Derzeit laufen die Grundlagenermittlung sowie die LPH 0 mit der Bedarfsermittlung / Bedarfsklärung.

Ebenso werden Vorbereitungen zur Planung des Abbruches inklusive Beschaffung der hierfür notwendigen Fachingenieure durchgeführt.

Die Fertigstellung des Projektes soll vertragsgemäß bis zum 31.12.2024 erfolgen.

Grundsanierung der Übergangwohnheime Dellerstraße

Leistungsstand der Arbeiten:

Haustüren sind montiert. Dachdeckungsarbeiten sind kurz vor Fertigstellung. Die Dämmplatten des WDVS sind zu 80% verklebt. Die Fenster sind vollständig montiert. Somit ist die Gebäudehülle wetterfest.

Die Rohbauarbeiten für den Innenausbau haben begonnen. Die Vorabstimmungen mit dem Unternehmer HSLK haben stattgefunden, so dass ein Arbeitsbeginn zeitnah erfolgen kann. Die Elektrovorinstallationen sind zu 80% fertiggestellt.

Kostenstand

Gegenüber der Kostenberechnung vom 16.08.2018, Planungsstand 08/2019 bzw. Kostenstand 1. Quartal/2019 ergeben sich erhebliche Mehrkosten.

Zum Zeitpunkt der Kostenermittlung war das Objekt noch bewohnt. Der Bestand konnte nicht in Gänze begutachtet werden. Die ausgebrannte, noch möblierte Wohnung in Haus 90 a war nicht zugänglich.

Erst nach Freiziehen des Objektes konnte eine detaillierte Bestandsuntersuchung mit Bauteilöffnungen durchgeführt werden, die im Ergebnis einen höheren Sanierungsumfang erfordern.

In der als Anlage zur Kostenberechnung vom 16.08.2019 beigefügten Maßnahmenbeschreibung wurde als Grundlage für die Kostenermittlung zu bearbeitende Wand-, Decken- und Bodenflächen mit einem Flächenanteil von 25% angesetzt. Dieser Ansatz war zu optimistisch gewählt und wird sich nach aktuellem Kenntnisstand auf 100% erhöhen. Ebenso wird der nur teilweise angesetzte Ersatz von Zimmertüren zu 100% erfolgen.

Die Überarbeitung der Außenanlagen war in der Ursprungskostenplanung nicht vorgesehen, wird aber auf Grund der erforderlichen Freilegung der Kellerwände für die Dämmmaßnahme erforderlich.

Bei der Untersuchung des Gebäudes auf Schadstoffe wurden in verschiedenen Materialproben des Innenputzes Spuren von Asbest oberhalb der tolerierbaren Grenzwerte nachgewiesen.

Der Sanierungsempfehlung des Gutachters folgend, wurde im Rahmen der Sanierung in sämtlichen Treppenhäusern, Bädern, Küchen sowie im kompletten Haus 90 a der Innenputz entfernt, sowie alte KMF-Dämmung entfernt.

Insgesamt wurden ca. 70% des Wand- und Deckenputzes entfernt. Diese Flächen sind im Rahmen des Innenausbaus neu einzubauen. Kosten für die Beseitigung von Schadstoffen waren bislang nur in geringem Umfang in der Kostenberechnung berücksichtigt.

Weiterhin wurden verschiedene Brandschutzmängel festgestellt. Unter anderem wurden als Türstürze Holzdielen verwendet, die insbesondere in den Treppenhäusern nun im Zuge des Einbaus von Rauchschutztüren gegen Betonstürze auszutauschen sind.

Der weltweite Anstieg der Rohstoffpreise schlägt sich auch in den Ausschreibungsergebnissen nieder. Bei verschiedenen Ausschreibungen gab es teilweise kein oder nur 1 Angebot.

Bei der Ausschreibung der Heizung-/ Sanitärarbeiten konnte der Zuschlag erst nach 4 durchgeführten Vergabeverfahren auf das einzige Angebot erteilt werden. Lieferengpässe und Materialknappheit führen zu deutlichen Kostensteigerungen, bei Dämmstoffen, Holz und Metallen. Insbesondere beim Gewerk Heizung/Sanitär sind enorme Mehrkosten zu verzeichnen.

Termine:

Die enorme Nachfrage nach Handwerkerleistungen und Lieferschwierigkeiten lassen derzeit keine verlässlichen Terminaussagen zu.

Derzeit geht das Gebäudemanagement von einer Fertigstellung zum Frühjahr 2022 aus.

Ursprungsterminplanung: Februar 2022
derzeitige Terminplanung: 31.05.2022

Kosten:

Siehe Anlage Kostengegenüberstellung ursprüngliche Kostenschätzung zu Kostenberechnung Stand heute.

Ursprungskostenplanung: 1,3 Mio €
derzeitige Kostenannahme: ca. 2,6 Mio Euro

Gesamtschule Haan

Neubau Mensa mit zusätzlichem Klassen-Cluster und Verwaltungsräumen

Leistungsstand der Arbeiten:

Derzeit wird die „Funktionale Leistungsbeschreibung“ (FLB) samt allen Anlagen erstellt und in mehreren Korrekturläufen überarbeitet. Zudem wird in Zusammenarbeit mit dem Juristischen Projektmanagement von GTW der GU Vertrag endabgestimmt.

Zielsetzung ist eine Ausschreibung der Leistungen im Q4 2021.

Termine:

Es ist mit einer Fertigstellung zum Q 3 2024 zu rechnen.

Ursprungsterminplanung: 31.12.2022
derzeitige Terminplanung: Schulbeginn Schuljahr 2024 / 2025

Kosten:

Der Kostenrahmen von 14,5 Mio € kann nach derzeitigen Erkenntnissen eingehalten werden.

Ursprungskostenplanung: 12,5 Mio. Euro
derzeitige Kostenannahme: 14,5 Mio. Euro

KGS Don Bosco

Neubau Mensa mit Lehrerzimmer („Teamraum“) und Mehrzweckraum

Leistungsstand der Arbeiten:

Weiterhin wird an der Erwirkung einer Baugenehmigung gearbeitet.

Derzeit werden die Vorbereitungen zur Erstellung der „Funktionale Leistungsbeschreibung“ (FLB) samt allen Anlagen getroffen.

Termine:

Es ist mit einer Fertigstellung zum Q 3 2024 zu rechnen.

| | |
|---------------------------|-----------------------------------|
| Ursprungsterminplanung: | 30.06.2022 |
| derzeitige Terminplanung: | Schulbeginn Schuljahr 2024 / 2025 |

Kosten:

Der Kostenrahmen von 5,7 Mio € kann nach derzeitigen Erkenntnissen eingehalten werden.

| | |
|---------------------------|---------------|
| Ursprungskostenplanung: | 3,8 Mio. Euro |
| derzeitige Kostenannahme: | 5,7 Mio. Euro |

Ersatzbau GGS Gruiten, Prälat-Marschall-Straße 65

Leistungsstand der Arbeiten:

Die örtlichen Bauarbeiten laufen derzeit nach Plan.

Rohbauarbeiten sind abgeschlossen und von der Bauaufsicht ohne Beanstandung abgenommen worden. Fenster und Türen sind eingebaut, sodass die wetterfeste Hülle hergestellt ist.

Arbeiten des Innenausbaus sind in vollem Gange.

Termine:

Der zwischen dem Unternehmen und der Stadt Haan neu abgestimmte Endfertigstellungstermin kann nachzeitigem Stand eingehalten werden.

| | |
|---------------------------|------------|
| Ursprungsterminplanung: | 19.09.2022 |
| derzeitige Terminplanung: | 07.12.2022 |

Kosten:

Der bestehende Gesamtkostenrahmen wird nach derzeitigem Stand eingehalten.

| | |
|---------------------------|-----------------------------------|
| Ursprungskostenplanung: | 10,6 Mio. € |
| derzeitige Kostenannahme: | 10,6 Mio. € |
| | +100.000,- € Photovoltaikanlage“ |
| | +50.000,- € „Grünes Klassenzimmer |

Neubau Gymnasium

Leistungsstand der Arbeiten:

Die Schule ist im Regelbetrieb.

Die Abnahme ist erfolgt und es werden Mängelbeseitigungen durch das ausführende Unternehmen durchgeführt.

Die Fachplanungen für die geplante Verschattung in verschiedenen Bereichen des Außengeländes (u.a. grünes Klassenzimmer, verschiedene Bereiche der Schulhöfe) beginnen mit September 2021.

Termine:

Das Projekt ist bis auf die Verschattungselemente abgeschlossen.

Kosten:

Es wird derzeit weiterhin davon ausgegangen, dass der Gesamtkostenrahmen gehalten werden kann.

Neubau Salzhalle

Im Rahmen der Marktrecherche zur Realisierung des Neubaus der Salzhalle als kostengünstigen, schnellen Systembau musste festgestellt werden, dass hierfür nur ein begrenztes Anbieterfeld existiert und zudem die Rückmeldung der Anbieter insbesondere die vollen Auftragsbücher und die momentan schwierige Weltmarktlage bei der Beschaffung von Rohstoffen anführten, so dass nicht von einer Ausführung der Arbeiten vor kommendem Frühjahr auszugehen ist.

Eine Fertigstellung der Salzhalle wird vom Gebäudemanagement für Sommer 2022 gesehen.

Finanz. Auswirkung:

vgl. Sachverhalt

Anlagen:

Kostengegenüberstellung_Projekt_Dellerstraße