

1.  
An den Vorsitzenden des Bau- und Umweltausschusses  
Herrn Wolf Meyer-Ricks
2.  
An die Vorsitzende des Ausschusses für Schule und Sport  
Frau Renate Kox

## **Beratungsvorlage**

zu TOP I-1 bzw. I-2 der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses bzw. des Ausschusses für Schule und Sport am 06.04.2011 bzw. 14.4.2011

### **Entwurfsplanung Sportlerumkleide Strümp**

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Bau- und Umweltausschuss beschließt - vorbehaltlich der Zustimmung des Ausschusses für Schule und Sport - die vorgestellte Entwurfsplanung für den Neubau der Sportlerumkleide Strümp. Die weitere Ausführungsplanung und Ausschreibung soll auf Basis dieser Entwurfsplanung erfolgen. Die Ausschreibung ist so aufzustellen,  
  
Alternative A: dass das Gebäude sowohl in konventioneller Bauweise als auch in Fertigbauweise errichtet werden kann (Generalunternehmerausschreibung)  
Alternative B: das Gebäude ist wirtschaftlich optimiert, konventionell weiter zu planen, die Ausschreibungen sollen als Einzelgewerke erfolgen
2. Der Ausschuss für Schule und Sport beschließt ebenfalls die vorgestellte Entwurfsplanung für den Neubau der Sportlerumkleide Strümp. Die weitere Ausführungsplanung und Ausschreibung soll auf Basis dieser Entwurfsplanung erfolgen.

#### **Begründung:**

Der Ausschuss für Schule und Sport hat sich zuletzt in seiner Sitzung am 10.02.2011, der Bau- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 10.03.2011 mit der Entwurfsplanung zum geplanten Neubau der Sportlerumkleide Strümp befasst. Nachdem der Ausschuss für Schule und Sport sich für die Entwurfsplanung mit Stand vom 10.02.2011 ausgesprochen hatte, empfahl der Bau- und Umweltausschuss eine erneute Verkleinerung zur weiteren Reduzierung der Investitionskosten. Diese planerische Überarbeitung ist in der Anlage in Form von Lageplan, Grundriss, Schnitt und Ansichten, Flächen- und Massen- sowie Kostenberechnung zur Information beigelegt. Die Planung wird in der Sitzung ausführlich erläutert.

Im Haushalt 2011 sind Mittel für dieses Projekt in Höhe von 1,1437 Mio.€ bereitgestellt. Für das jetzt geplante Gebäude hat das beauftragte Architekturbüro Meyer, Meerbusch einen Gesamtbetrag von rd. 1,055 Mio.€ berechnet. Das Kostenvolumen der in der Sitzung des Ausschusses für Schule und Sport am 10.02.2011 vorgestellten Planung betrug rd. 1,25 Mio.€.

Die Auflagen aus dem Bebauungsplan hinsichtlich des Lärmschutzes werden durch eine mind. 4,50 m über Gelände durchgehende geschlossene Bebauung und einen entsprechenden Lärmschutzwall/Lärmschutzmauer erfüllt. Obwohl das Gebäude von der Nutzung her eigentlich nicht so hoch sein müsste, wird durch eine oberhalb des Flachdaches hinausgehende Attika (Oberkante = 4,50 m über Gelände) dieser Lärmschutz erreicht. Der Richtung Meerbusch-Gymnasium südlich des geplanten

Bauwerks angrenzende Lärmschutzwand kann gegen die geplante Giebelwand angeschüttet werden. In diesem Bereich besteht auch die Möglichkeit einer ggfls. später einmal vorzunehmenden Erweiterung des Umkleidegebäudes (Gymnastikraum).

Hinsichtlich der Realisierung des Bauwerks wird hier nochmals aus den Sitzungsvorlagen der letzten Sitzung zitiert. Es bestehen grundsätzlich zwei verschiedene Wege:

- konventionelle Planung, Vergabe in Einzelgewerken
- Vergabe an einen Generalunternehmer (GU)

Erstere Lösung beinhaltet den bisher bei vergleichbaren Bauvorhaben von der Stadt stets bevorzugten Weg. Hier würde nach entsprechendem Beschluss der Ausschüsse der beauftragte Architekt, gemeinsam mit dem Fachplaner für Haustechnik und dem Statiker die Ausführungsplanung wirtschaftlich optimiert erstellen, anschließend die Ausschreibungsunterlagen für jedes Einzelgewerk erarbeiten, beschränkt oder öffentlich ausschreiben und anschließend die Bauleitung übernehmen. Diese Lösung bietet die Gewähr, dass vergleichbare Angebote in die Vergabeentscheidung einfließen können, das örtliche, regionale Handwerk wird im großen Umfang an den Ausschreibungen beteiligt und hat eine reelle Chance, Aufträge zu erhalten. Bis zum Ausschreibungsbeginn muss der Bauantrag erstellt werden, statische Berechnung und energetische Nachweise müssen vorliegen, die Ausführungsplanung muss weitestgehend abgeschlossen und die Einzelausschreibungen in Form von Leistungsbeschreibungen fertiggestellt sein. Hierfür ist ein Zeitraum von mind. drei Monaten vorzusehen

Bei der zweiten Lösung wird das geplante Bauwerk nur in seiner Größe und Nutzung beschrieben. Einzelne wichtige technische Vorgaben erfolgen lediglich in einer Grobbeschreibung. Der gesamte planerische Aufwand für die Ausführungsplanung (Auswahl und Dimensionierung der Bauteile), die Beauftragung einzelner Firmen, sowie die Bauleitung werden durch den Generalunternehmer erbracht bzw. koordiniert. Die Stadt, bzw. der von ihr beauftragte Architekt, übernimmt bis zur schlüsselfertigen Abnahme und Übergabe des Gebäudes nur noch Kontrollaufgaben des Bauherrn. Bei dieser Ausschreibungsvariante ist es möglich, auch andere Bauweisen zuzulassen, so können z.B. die Massivbauweise, die Großtafelbauweise und auch eine Errichtung in Fertigbauweise (Modulbauweise) angeboten werden. Allerdings ist es hierbei nicht mehr möglich, einzelne Fabrikate qualitativ vorzugeben, dementsprechend wird es schwer, die späteren Angebote inhaltlich zu vergleichen. In der Regel werden bei GU – Vergaben örtlich ansässige Handwerksbetriebe nur in geringem Umfang berücksichtigt. Bis zum Ausschreibungsbeginn wird ein Zeitraum von ca. vier Wochen zur Vorbereitung der Ausschreibungsunterlagen benötigt. Bei der Vergabe an einen Generalunternehmer ist in der Regel von Mehrkosten für den GU in Höhe von 5 – 10% der Baukosten auszugehen.

### **Lösung:**

Bei der schlüsselfertigen Ausschreibung können ausdrücklich verschiedene Bauvarianten zugelassen werden. Die Verwaltung rät dabei aus Gründen der Haltbarkeit (ständiges hohes Feuchtigkeitsaufkommen im späteren Gebäude) von einer reinen Holzbauweise ab. Folgende Randbedingungen müssen vom Bieter eingehalten werden:

- Flächenvorgaben gemäß Raumprogramm
- Geometrie des Grundrisses
- Außenfenster aus Kunststoff, Eingangstüranlage aus Aluminium
- Fassadengestaltung variabel
- pflegeleichte Wandoberflächen innen (vandalismussicher)
- leicht zu reinigende Bodenoberflächen
- rutschfester Fliesenbelag in den Nassbereichen
- Duschbereiche raumhoch gefliest
- massive Bodenplatte
- Einhaltung Lärmschutz - mind. 4,50 m über Gelände hoch
- Anschluss des Giebels in 4,50m Höhe an den angrenzenden Lärmschutzwand
- Flachdach oder geneigtes Dach
- Einhaltung der Mindestanforderungen des Wärmeschutzes nach ENEC 2009
- Herstellung des Elektro-, Wasser-, Heizungs- und Abwasseranschlusses
- Fernwärmeleitung zum Anschluss des Gebäudes an die Heizzentrale in der Turnhalle des SMG
- Beheizung mittels statischer Heizflächen

- Brauchwassererwärmung mit Legionellenschaltung
- Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- zentrale, digitale Regelung der Haustechnik
- energiesparende Beleuchtung, in allen Aufenthaltsräumen mit Bewegungsmelder
- Stromanschluss mit Anschlußplatz für Flutlichtanlage des Sportplatzes
- Regenwasserversickerung
- Planung und Bauleistungsleistungen
- schlüsselfertige Übergabe

### **Kosten/Deckung:**

Die Gesamtkosten für die oben dargestellte Planung in konventioneller Bauweise betragen rd. 1,055 Mio.€.

### **Personalaufwand:**

Bisher sind externe Planungskosten für verschiedene Vorplanungsvarianten in Höhe von rd. 32.000 € angefallen.

In Vertretung

Dr. Just Gérard  
Technischer Beigeordneter