

An die
Vorsitzende
des Ausschusses für Schule und Sport
Frau Renate Kox
40667 Meerbusch

Beratungsvorlage

zu TOP 1... der Sitzung des Ausschusses für Schule und Sport am 10.02.2011
zu TOP 2... der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 10.03.2011

Entwurfsplanung Sportlerumkleide Strümp

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Schule und Sport beschließt 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, dass das Gebäude sowohl in konventioneller Bauweise als auch in Fertigbauweise errichtet werden kann (Generalunternehmerausschreibung).

Begründung:

Der Ausschuss für Schule und Sport hat sich zuletzt in seiner Sitzung am 17.06.2010 mit verschiedenen Entwurfsvarianten zum geplanten Neubau der Sportlerumkleide Strümp befasst. Dabei sollte die seinerzeit vorgestellte Variante 3 – ebenerdig mit 4 Umkleideeinheiten, Teilaufstockung mit einem Gymnastikraum (berechnete Kosten zum damaligen Zeitpunkt: 1,53 Mio.€) im Rahmen der Entwurfsplanung weiter ausgearbeitet werden. Die Umsetzung dieser Planung sollte auch in Form der sog. „Smart-House-Lösung“ untersucht werden.

Das beauftragte Architekturbüro meyer Architekten, Meerbusch hatte dann im Herbst letzten Jahres die Entwurfsplanung weitergeführt und optimiert. Bei diesen Untersuchungen wurde festgestellt, dass es doch – geringfügig – kostengünstiger ist, den angedachten Gymnastikraum nicht im 1. Obergeschoss, sondern im Erdgeschoß in Verlängerung der Umkleiden anzuordnen. Diese Planung 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.

Da der Rat der Stadt Meerbusch den Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 278 in seiner Sitzung am 16.12.2010 gefasst hat, kann nunmehr auch die Hochbauplanung fortgeführt werden. Gleichzeitig hat der Rat in seinem Beschluss zum Haushalt 2011 Mittel für dieses Projekt in Höhe von 1,1437 Mio.€ mit der Maßgabe bereitgestellt, die ursprüngliche Planungsvariante 1 – ebenerdiges Umkleidegebäude mit 4 Umkleideeinheiten (ohne zusätzlichen Gymnastikraum) weiter zu verfolgen. Insofern wurde in den beigelegten Planunterlagen der bereits geplante Gymnastikraum als „Option“ dargestellt. Sollte man die Planung ohne Gymnastikraum realisieren, besteht so auch zu einem späteren Zeitpunkt noch die Möglichkeit der Gebäudeerweiterung.

Bei der vorgestellten Planung wurde auch die Auflage aus dem Bebauungsplan hinsichtlich des Lärmschutzes berücksichtigt. Der Bebauungsplan fordert eine mind. 4,50 m über Gelände durchgehende geschlossene Bebauung oder einen entsprechenden Lärmschutzwall/ Lärmschutzmauer um die am Mönkesweg liegenden Gärten von den Geräuschen des Sportplatzes abzuschotten. 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 Lärmschutzwall kann gegen die geplante Giebelwand angeschüttet werden.

Zur Realisierung des Bauwerks 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 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.

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.

Zusätzlich ändern sich – je nach Bauweise – auch die jährlich aufzubringenden Folgekosten des Bauwerks erheblich. Nach den Abschreibungsregeln der Stadt Meerbusch sind massiv errichtete Gebäude auf 80 Jahre abzuschreiben, Gebäude in Fertigbauweise dagegen innerhalb von 40 bzw. 20 Jahren (Containerbauweise). Die Folgekostenberechnung ist daher entsprechend der gewählten Lösung anzupassen.

Lösung:

Basierend auf den letzten Diskussionen im Ausschuss schlägt die Verwaltung vor, den Neubau der Sportlerumkleide Strümp auf der Basis der vorgestellten Planung (ohne Gymnastikraum) schlüsselfertig als GU – Lösung auszuschreiben. Dabei sollen ausdrücklich verschiedene Bauvarianten zugelassen werden. Folgende Randbedingungen müssen vom Bieter eingehalten werden:

- Flächenvorgaben gemäß Raumprogramm
- Geometrie des Grundrisses
- Außenfenster und Türen aus Aluminium
- Fassade bis zu einer Höhe von 2,0 m über Gelände verkleinert
- 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 Lärmschutzwall
- Flachdach oder geneigtes Dach

- Unterschreitung der Mindestanforderungen des Wärmeschutzes nach ENEC 2009 um mind. 30%
- Herstellung des Elektro-, Wasser-, Heizungs- und Abwasseranschlusses
- Fernwärmeleitung zum Anschluss des Gebäudes an die Heizzentrale in der Turnhalle des SMG
- Fußbodenheizung
- Brauchwassererwärmung u.a. mittels thermischer Solarkollektoren, Legionellenschaltung
- Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- zentrale, digitale Regelung der Haustechnik
- energiesparende Beleuchtung, in allen Aufenthaltsräumen mit Bewegungsmelder
- Stromanschluss mit Anschlußplatz für Flutlichtanlage des Sportplatzes
- Regenwasserversickerung
- Herstellung der Außenanlagen im Eingangsbereich (Pflasterung Zugangsweg, Grünfläche)
- Planung und Bauleistungsleistungen
- schlüsselfertige Übergabe

Kosten/Deckung:

Die Gesamtkosten für die oben dargestellte Planung in konventioneller Bauweise betragen rd. 1,25 Mio.€. Da je nach Bauweise wahrscheinlich sehr unterschiedliche Angebote eingehen werden, ist – auch aufgrund der oben beschriebenen Folgekostenproblematik – nach Submission und vor Auftragsvergabe eine erneute Beratung und Entscheidung im Fachausschuss erforderlich.

Personalaufwand:

Bisher sind externe Planungskosten für verschiedene Vorplanungsvarianten in Höhe von rd. 29.000 € angefallen.


Dieter Spindler