

X. Wahlperiode
Sitzungsvorlage Nr. B 376 V
Vorberatung <b>keine</b>
Vorberatung <b>keine</b>
Beschlussfassung <b>Bau-, Planungs- und Umweltausschuss</b>

<b>öffentlich</b>
Datum:
Amt/Aktenzeichen <b>60</b>
Auskunft erteilt: <b>Herr Enger</b>
Mitwirkung durch <b>Amt 10</b>

## Errichtung einer Werkhalle für künstlerische und technische Fachräume

### 1. Sachverhalt:

Der Rat hat in seiner Sitzung am 12.12.2017 die Fortschreibung des Schulentwicklungsplans (SEP) bis zum Schuljahr 2022/2023 beschlossen. Im SEP (Seite 39 ff) wird festgestellt, dass der Sekundarschule Grefrath (SAD) insgesamt 7 technische und künstlerische Fachräume fehlen.

Die Verwaltung hat in einem Konsens mit der Schulleitung vorgeschlagen, für die Fachräume, die sich zurzeit noch in den Bestandsgebäuden (alte Pavillons) befinden, einen Erweiterungsbau zu errichten.

Als erster Schritt wurde dem Planungsbüro OCP aus Ratingen im März 2018 der Auftrag für die Erstellung einer Machbarkeitsstudie erteilt.

Bei einem ersten Ortstermin zwischen Vertretern des Arbeitskreises Schule, der Verwaltung, der Schulleitung und dem Planungsbüro wurden mögliche Standorte auf dem Schulgelände besichtigt. Letztendlich wurde beschlossen das Areal, auf dem sich zurzeit die alten Pavillons hinter dem Gebäude der ehemaligen kath. Grundschule befinden, als Standort für den Erweiterungsbau zu nutzen (Anlage 1).

Diese Standortwahl hat dann auch zur Folge, dass die alten Pavillons abgerissen und entsorgt werden müssen.

Basierend auf den og. Vorgaben wurde eine Machbarkeitsstudie von OCP mit Kostenschätzung ausgearbeitet. Diese wurde dem Arbeitskreis Sekundarschule am 14. Juni 2018 durch Herrn Enger vorgestellt (Anlagen 2 und 3).

Nachdem die Grundlagen (Standort des Baukörpers, Größe und Anzahl der benötigten Räume, geschätzte Kosten) zum nachfolgenden Planungsverfahren festgelegt wurden, wurde über die verschiedenen Alternativen des Ausschreibungsverfahrens zwischen der Schulleitung und der Verwaltung intensiv diskutiert.

Zur Auswahl standen zwei Varianten:

#### Variante 1: Einzelvergabe der Gewerke

Bei dieser Variante beauftragt die Gemeinde Grefrath als Auftraggeber einen Architekten, der abhängig von den beauftragten Leistungsphasen nach HOAI die gesamte Planung, den Bauantrag sowie die Ausschreibung der verschiedenen einzelnen Gewerke in Verbindung mit der zentralen Vergabestelle des Kreises Viersen, die Baukoordination und die Bauüberwachung übernimmt.

Diese Variante erwies sich als zu zeitintensiv.

Darüber hinaus besteht das Risiko, dass - bedingt durch die momentan anhaltende Hochkonjunkturphase im Baugewerbe - für ein oder auch mehrere Gewerke keine oder überteuerte Angebote abgegeben werden. In diesem Fall würde eine erneute Ausschreibung erforderlich werden, was unweigerlich zu nicht unerheblichen Zeitverzögerungen führen würde.

#### Variante 2: Beauftragung an einen Generalübernehmer (GÜ)

Der Generalübernehmer (GÜ) übernimmt sämtliche Planungsleistungen, die Erstellung des Bauantrages sowie alle Bauleistungen.

Der Architekt, die Fachplaner, die Handwerksfirmen etc. werden durch den GÜ als Hauptauftragnehmer beauftragt.

Alle Arbeiten, die in einer funktionalen Leistungsbeschreibung sowie einem Raumbuch aufgeführt sind, werden von einem Auftragnehmer angeboten und durchgeführt - ggfls. auch durch einen vom GÜ beauftragten Subunternehmer.

Sämtliche Planungs- und Bauleistungen erhält man aus einer Hand und die Gemeinde Grefrath als Bauherr hat es nur mit einem Ansprechpartner (GÜ) zu tun. Voraussetzung für diese Variante ist, dass im Vorfeld der Ausschreibung nahezu alle Details - wie z.B. die Beschaffenheit der einzelnen Räume und Bauteile - dargestellt werden müssen.

Unter Abwägung der Vor- und Nachteile wurde seitens der Verwaltung vorgeschlagen, die Baumaßnahme durch Beauftragung eines Generalübernehmers (Variante 2) durchzuführen. Dieses Verfahren, der Standort sowie der geplante Baukörper wurde im Schulausschuss am 11.04.2019 durch den Bauamtsleiter Herrn Enger vorgestellt.

Unterstützung erhielt die Gemeinde Grefrath von der Kommunal Agentur NRW (KoPart) aus Düsseldorf, die bereits mehrere Baumaßnahmen in dieser Form geplant, ausgeschrieben und abgewickelt hat.

Entsprechend erhielt die KoPart im März 2019 den Auftrag für den ersten Planungsblock zur Begleitung des Vergabeverfahrens hinsichtlich der Beauftragung eines Totalübernehmers.

Der Leistungsumfang des ersten Planungsblocks beinhaltet:

- die vergaberechtliche Vorprüfung,
- die Ausarbeitung einer funktionalen Leistungsbeschreibung,
- Erstellen eines Raumbuches,
- Kostenplanung / Kalkulation.

Der zweite Planungsblock - der zu einem späteren Zeitpunkt noch zu beauftragen ist - beinhaltet:

- Ausarbeitung des Generalübernehmervertrages,
- Durchführung des Vergabeverfahrens,
- Erstellung eines Bauzeitenplans

In mehreren gemeinsamen Terminen mit Vertretern der KoPart, des Schulamtes und der Schulleitung wurden eine entsprechende Planung sowie die erforderlichen

Ausstattungskriterien – basierend auf der Machbarkeitsstudie des Planungsbüros OCP - erarbeitet und im Hinblick auf die nachfolgende Ausschreibung in der funktionalen Leistungsbeschreibung bzw. dem Raumbuch festgelegt.

Der eingeschossige Baukörper hat eine Größe von 42,0 x 22,0 m und eine Netto - Gesamtfläche von ca. 892 m<sup>2</sup>. Dieser beinhaltet 7 Unterrichtsräume sowie entsprechende Nebenräume (Anlage 4).

Unter der Voraussetzung eines kontinuierlichen und ordnungsgemäßen Ablaufs des Vergabeverfahrens wird - in einem vorgegebenen Zeitrahmen und nach Klärung aller Details sowie des Baugenehmigungsverfahrens durch den Kreis Viersen - mit einem Baubeginn der Maßnahme im Sommer 2020 und einer Fertigstellung der Baumaßnahme innerhalb von 12 Monaten gerechnet.

Vorraussetzung zur Durchführung der Baumaßnahme ist, dass die alten Pavilloncontainer 2 und 3 zurückgebaut werden müssen.

Der im Container 3 zurzeit noch stattfindende Werkunterricht soll - in Absprache mit der Schulleitung und dem Schulamt - während der Baumaßnahme in den Container 1 verlagert werden. Hierfür ist jedoch eine Erweiterung der Fläche um ca. 90 m<sup>2</sup> erforderlich, die durch eine temporäre Containerlösung aufgefangen werden soll.

Nach Fertigstellung der neuen Werkhalle soll im Anschluss der Container 1 zurückgebaut werden.

Die von der KoPart ermittelten Herstellungskosten basieren auf Erfahrungswerten aus bisher durchgeführten Baumaßnahmen und werden mit 2.400.000,- € incl. 19% MwSt. angesetzt.

Für die Realisierung der Baumaßnahme benötigte Haushaltsmittel:

OCP Ratingen	Machbarkeitsstudie	8.925,00 €	beauftragt
KoPart Düsseldorf	Vergaberechtliche Vorprüfung sowie		
Erster Planungsblock	Funktionale Leistungsbeschreibung		
	Kostenplanung / Kalkulation	28.595,70 €	beauftragt
KoPart Düsseldorf	Ausarbeitung GÜ Vertrag		
Zweiter Planungsblock	Durchführung des Vergabeverfahrens		
	Erstellung Bauzeitenplan	26.500,00 €	
Abbruchunternehmer	Rückbau der alten Pavillons	85.000,00 €	
KoPart Düsseldorf	Herstellungskosten Werkhalle	2.400.000,00 €	
		2.549.020,70 €	2.549.020,70 €
Veranschlagte Mittel:			
2018		100.000,00 €	
2019		670.000,00 €	
2020 VE		1.500.000,00 €	
		2.270.000,00 €	2.270.000,00 €
		Fehlbetrag:	279.020,70 €

Der hier ausgewiesene Fehlbetrag von ca. 280.000,- € ist auf Bau- und Preissteigerungen im Baugewerbe der letzten Jahre zurückzuführen.

Mit Bescheid vom 22.01.2018 teilt die Bezirksregierung Düsseldorf mit, dass zur Verbesserung der Schulinfrastruktur allgemeinbildender und berufsbildender Schulen für die Gemeinde Grefrath Zuschussmittel in Höhe von 456.151,00 € bereitgestellt werden.

Die Finanzmittel können bis zum 31.12.2023 beantragt werden, sofern bis zum 31.12.2024 die Abnahme und Abrechnung der Baumaßnahme erfolgt ist.

## **2. Stellungnahme zum Haushaltsplan**

Die Deckung des Fehlbetrages wird aus den Mitteln für den Wohnungsbau „Am Reinersbach“ gedeckt. Im Doppelhaushalt 2020/2021 werden die Mittel für diese Maßnahme in gleicher Höhe neu veranschlagt.

## **3. Beschlussentwurf:**

Die Verwaltung wird beauftragt, die Ausschreibung zur Errichtung einer Werkhalle für künstlerische und technische Fachräume mit der Kommunalagentur (KoPart) durchzuführen. Nach erfolgter Ausschreibung wird die Verwaltung ermächtigt, den entsprechenden Auftrag an einen Generalübernehmer zu erteilen.

## **4. Abstimmungsergebnis:**

Zustimmungen:

Ablehnungen:

Enthaltungen:

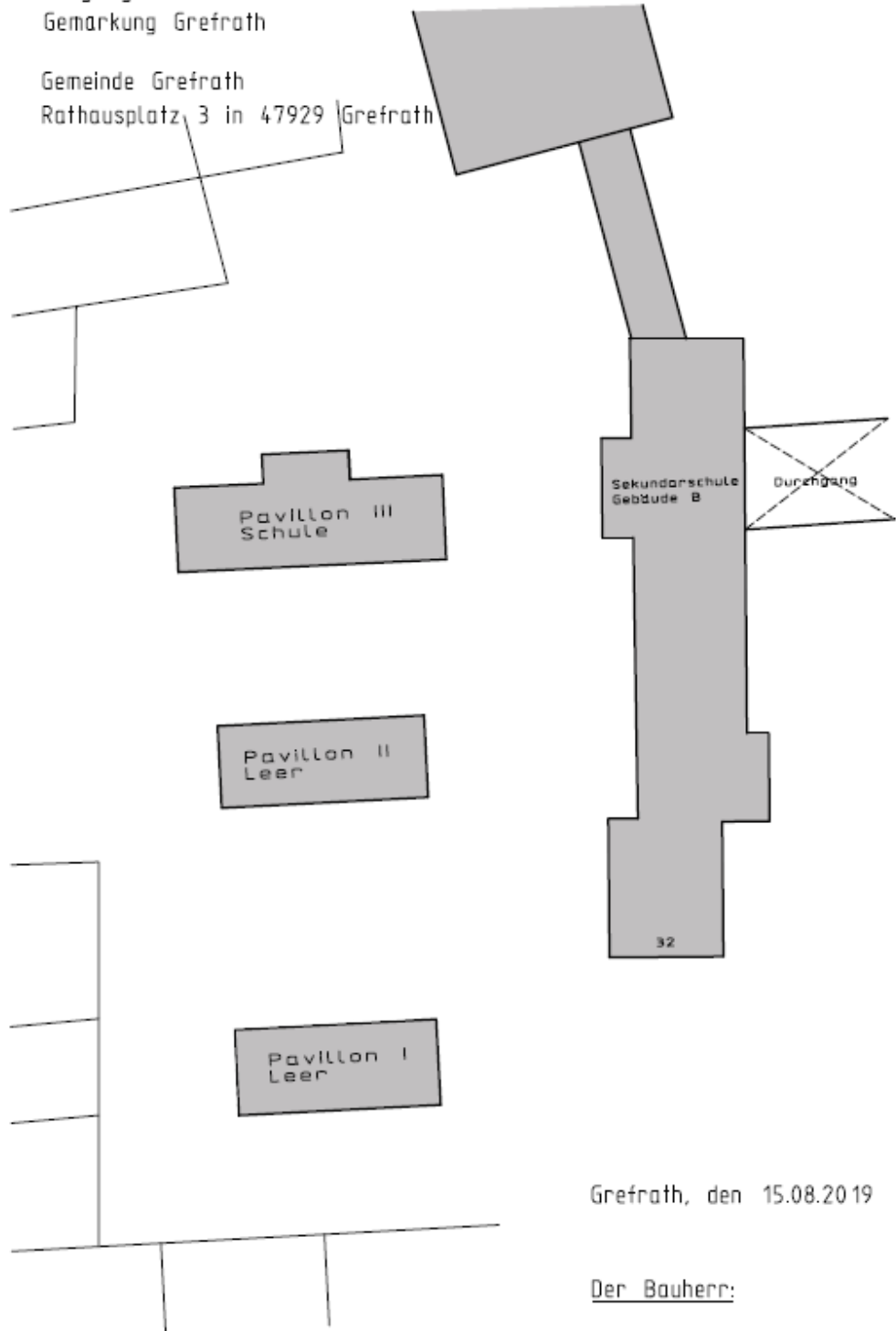
Lommetz



# Lageplan M. 1 : 500

Bauvorhaben: Pavillon Erweiterung um 90,00 m<sup>2</sup>  
Burgweg 32 in 47929 Grefrath  
Gemarkung Grefrath

Bauherr: Gemeinde Grefrath  
Rathausplatz, 3 in 47929 Grefrath



Grefrath, den 15.08.2019

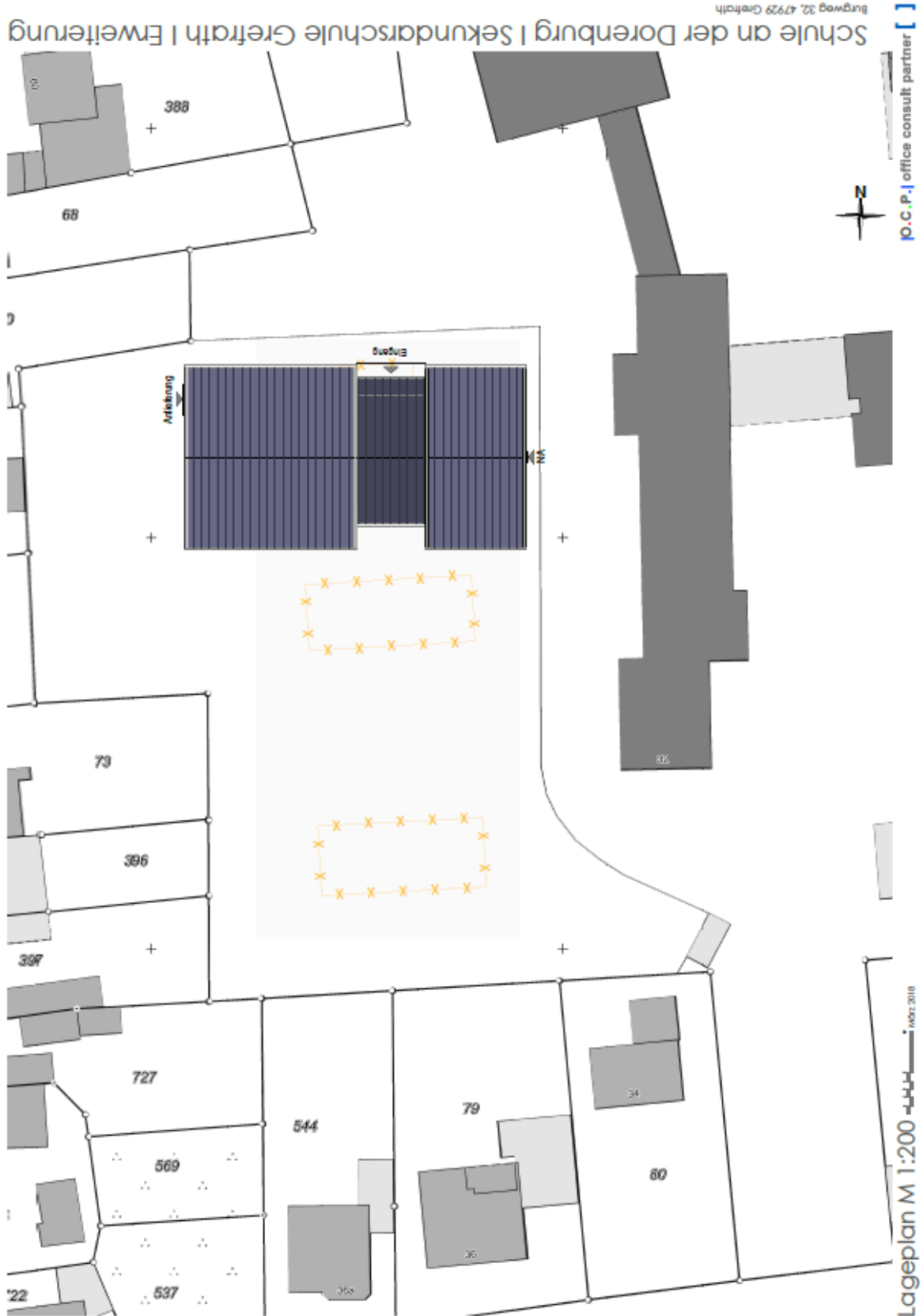
Der Bauherr:

Schule an der Dorenburg | Sekundarschule Greifath | Erweiterung  
 Burgweg 32, 47929 Greifath

O.C.P. | office consult partner



Anlage 3 zu B 376 V:  
Machbarkeitsstudie Lageplan / OCP



Anlage 4 zu B 376 V:  
Planungskonzept / KoPart

