

## Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0501/2023  
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Ausschuss für Schule und Gebäudewirtschaft	13.09.2023	Entscheidung

### Tagesordnungspunkt

### Generalsanierung NCG

#### Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss beschließt die Beauftragung der Verwaltung, entsprechend Variante 2b der Beschlussvorlage zu verfahren und eine zusätzliche Auslagerung von sechs Klassenräumen am Ende des Mitteltraktes durchzuführen.

Dieser Beschluss erfolgt vorbehaltlich der Sicherstellung der Finanzierung der in 2024 zusätzlich benötigten Investitionsmittel (490.000 €) im Doppelhaushalt 2024/2025 durch den Rat der Stadt Bergisch Gladbach.

#### Finanzielle Auswirkungen:

	keine Auswirkungen:	Mehrerträge:		Mehraufwendungen:	
		lfd. Jahr	Folgejahre	lfd. Jahr	Folgejahre
konsumentiv:					
investiv:					490.000 €
planmäßig:					
außerplanmäßig:					

## **Sachdarstellung/ Begründung:**

Im Rahmen der Baumaßnahme am Nicolaus-Cusanus-Gymnasium haben sich kurzfristig Probleme im Bauablauf ergeben. Diese resultieren aus der gegenüber der Stadt erklärten Kündigung des Auftragnehmers für Elektroarbeiten. Die Kündigung des Unternehmens beruht auf dem über das Unternehmen eröffneten Insolvenzverfahren.

Das Gewerk Elektro ist ein Schlüsselgewerk und somit im gesamten Bauablauf erforderlich. Die gesamte Verkabelung für die elektrische Ausstattung des Gebäudes verläuft sowohl innerhalb der Wände und des Estrichs als auch oberhalb der abgehängten Decken.

Die Kündigung erfolgte zu einem Zeitpunkt, an dem die Rohinstallation bereits begonnen wurde, jedoch noch nicht annähernd fertiggestellt war. Die daraus resultierende Folge ist, dass entscheidende Folgegewerke (Innenputz, Trockenbau, Estrich etc.) in der Ausführung ihrer Leistungen behindert sind. Der geplante Bauablauf ist dadurch bereits gestört und nicht mehr einhaltbar. Um in dieser Situation schnellstmöglich Abhilfe zu schaffen, hat die Stadt Bergisch Gladbach zunächst geprüft, ob unter Nutzung von Ausnahmevorschriften ein verkürztes Vergabeverfahren (Verhandlungsverfahren ohne Teilnahmewettbewerb) angewandt werden kann, um schnellstmöglich eine neue Elektrofirma für das Bauvorhaben zu beauftragen. Da jedoch im vorliegenden Fall die vergaberechtliche Ausnahme nicht begründbar war, wird nunmehr ein erneutes offenes Verfahren angestoßen, das deutlich mehr Zeit in Anspruch nimmt als das Verhandlungsverfahren ohne Teilnahmewettbewerb.

Bereits das kürzere Vergabeverfahren der Elektroarbeiten hätte zu einer Verlängerung der geplanten Bauzeit geführt mit dem Ergebnis, dass die Fertigstellung des 1. Bauabschnittes (Nordtrakt, Mitteltrakt Zentrum, Verwaltung und Aula) zu den Osterferien 2024 nur noch knapp und lediglich ohne weitere ungeplante Ablaufverzögerungen möglich gewesen wäre.

Dieser Fertigstellungszeitpunkt ist ein Meilenstein in der Bauzeitenplanung, da dann der Nordtrakt mit 18 Klassenräumen und 6 Fachräumen fertiggestellt ist und bezogen werden kann. Erst hiernach kann die Nutzung des Südtraktes entfallen und die erforderliche Schadstoffsanierung im Südtrakt erfolgen. Der geplante Abbruch des Südtraktes in den Sommerferien 2024 hat sich in der bisherigen Bauzeitenplanung an die Schadstoffsanierung angeschlossen.

Bisherige Bauzeitenplanung:

1. Bauabschnitt: Fertigstellung und Umzug Nordtrakt/ Verwaltung/ Aula, Mitteltrakt Zentrum März/ April 2024

Schadstoffsanierung Südtrakt:

→April-Juni 2024,

Abbruch Südtrakt:

→Sommerferien 2024 (08.07.2024 – 20.08.2024)

2. Bauabschnitt Sanierung Mitteltrakt:

→April/ Mai 2024 – Oktober 2025 inkl. Erstellung der Außenanlagen

Durch den zeitlichen Mehraufwand aufgrund der Notwendigkeit der Durchführung eines offenen Verfahrens für die Elektroarbeiten (Verlängerung mind. 3 Monate) sind die Fertigstellung und der Umzug des Nordtraktes erst in den Herbstferien möglich. Somit kann der Abbruch des Südtraktes nicht wie geplant in den Sommerferien erfolgen.

Die erforderliche Schadstoffsanierung des Südtraktes kann frühestens im Anschluss an den Umzug in den Nordtrakt/ Verwaltung/ Aula erfolgen.

Der Abbruch des Südtraktes kann aufgrund der Lärmintensität und der zeitlichen Ausdehnung lediglich in den Sommerferien erfolgen und muss folglich um ein weiteres Jahr in die Sommerferien 2025 verschoben werden.

Durch den Generalplaner wurde in der Folge untersucht, ob der Abbruch des Südtraktes mit zusätzlichen Auslagerungsmaßnahmen in den Sommerferien 2024 möglich ist, damit sich die geplante Bauzeit insgesamt nicht verlängert.

In der Folge wurden zwei Handlungsvarianten entwickelt:

### **Variante 1:**

Variante 1 beinhaltet eine Komplettauslagerung des Südtraktes und des Endes des Mitteltraktes. Hierzu würden 16 zusätzliche Klassenräume einschließlich EDV-Räumen und naturwissenschaftlichen Räumen in Auslagerungscontainern erforderlich.

Aufgrund des Platzmangels auf dem Schulgrundstück müsste zur Auslagerung der Lehrerparkplatz oberhalb des NCG mit einbezogen werden. Planerisch ist die Umsetzung der Maßnahme nur möglich, wenn mindestens ein Teil der Auslagerungscontainer zweigeschossig aufgestellt wird. Die Maßnahme müsste bis spätestens Ende März 2024 fertiggestellt sein, damit die Nutzung im Südtrakt und des Endes des Mitteltraktes entfallen und mit der Schadstoffsanierung begonnen werden kann.

Folgende Projektrisiken bestehen bei der Umsetzung der Planung:

Der Zeitraum zur Umsetzung der Maßnahme von der Grundlagenermittlung, Vorplanung, Planung, Bauantragsverfahren mit Genehmigung, Ausschreibung, Vergabe bis zur Containeraufstellung und Abnahmen vor Nutzung bemisst sich aktuell auf 8 Monate. Dieser Zeitraum ist für die zu erbringenden Vorleistung inklusive der Ausführung grundsätzlich nicht auskömmlich und wird vor dem Hintergrund projektimmanenter Risiken als nicht umsetzbar erachtet.

Die Gründung und die Anforderung an den Brandschutz sind bei der zweigeschossigen Containeraufstellung sehr aufwändig und die Rettungswegführung der beiden baulichen Rettungswege muss über Außentreppe erfolgen. Für den Bereich des Parkplatzes liegt bisher noch kein Bodengutachten vor. Grundsätzlich ist im Bereich um das NCG aber mit Gründungsschwierigkeiten zu rechnen (Karsthohlräume sind vorhanden). Der Parkplatz verfügt über ein großes Gefälle von ca. 3 m in der Geländetopografie Langemarckweg zum Schulgebäude hin (ca. 3 m), welches mit aufwendigen Gründungsmaßnahmen ausgeglichen werden muss. Der Parkplatz wurde bereits zu Beginn auf Schadstoffe beprobt. Der Asphalt ist schadstoffhaltig und müsste bei entsprechenden Eingriffen zur Gründung oder Abtragung behandelt werden.

Die Containeranlage wird mittels Stromheizungen beheizt - die Räume im Südtrakt werden über die Heizungsanlage beheizt. Durch eine Vielzahl von zusätzlichen Stromheizkörpern mit einer hohen Gleichzeitigkeit der Nutzung im Winter könnte der aktuelle Trafostation, der bereits im Bereich der Leistungsgrenzen ausgelastet ist, nicht mehr ausreichen.

Zusätzlich müssten Sanitärcontainer errichtet und angeschlossen werden. Da der Lehrerparkplatz über keinerlei Anschlussmöglichkeiten verfügt, müssten auch hier mit hohem Aufwand Wasser- und Abwasseranschlüsse gezogen und an die Kanäle angeschlossen werden.

Die Kosten für die Auslagerung werden auf ca. 2,5 Mio. € brutto geschätzt, die als zusätzli-

che Kosten zu den beschlossenen Projektkosten hinzukommen würden.

Alle Bauablaufstörungen sowohl im 1. Bauabschnitt als auch in der Schadstoffsanierung des Südtraktes oder in der Umsetzung der zusätzlichen Containerauslagerung würden sich aufgrund des engen Zeitraumes sofort dahingehend auswirken, dass der geplante Abriss des Südtraktes im Sommer 2024 nicht erfolgen könnte und trotz der zusätzlichen Kosten der Abbruch des Südtraktes um ein Jahr verschoben werden muss.

Variante 1 wird daher aufgrund einer Vielzahl von Risiken und einer deutlich zu kurzen Planungs- und Bauzeit nicht empfohlen.

#### **Variante 2a**

Im Rahmen der Variante 2a würde der Projektablauf wie bisher in zwei Bauabschnitten geplant und gemäß der Möglichkeiten zum Abbruch des Südtraktes in der Bauzeit angepasst. Die Folge wäre hier jedoch eine Verlängerung der gesamten Projektlaufzeit um ein weiteres Jahr. Die Fertigstellung der Gesamtmaßnahme inklusive der Außenanlagen würde in der Konsequenz im Oktober 2026 erfolgen.

Variante 2a wird aufgrund von einer deutlichen Verlängerung der Bauzeit nicht zur Umsetzung empfohlen.

#### **Variante 2b**

Im Rahmen der Variante 2b würde der Projektablauf auf die neuen Gegebenheiten angepasst und die Maßnahme, die zwischenzeitlich (durch Hinzutreten der brandschutztechnischen Sanierung im Mitteltrakt) in zwei Bauabschnitten durchgeführt werden sollte, wird wieder zu einem Bauabschnitt zusammengefasst.

Hierzu wäre eine zusätzliche Auslagerung von sechs Klassenräumen am Ende des Mitteltraktes erforderlich. Der Südtrakt mit den beiden EDV-Räumen und sieben weiteren Klassenräumen bliebe weiterhin in Nutzung. Hierzu wurde ebenfalls ein Auslagerungsvorschlag erarbeitet. Die Containerklassen können auf der aktuellen Baustelleneinrichtungsfläche eingeschossig errichtet werden.

Da dort bereits Wasser- und Abwasseranschlüsse vorhanden sind, würde sich auf der Fläche die Auslagerung von naturwissenschaftlichen Fachklassen anbieten. Der Parkplatz oberhalb des NCG könnte dann für die Baustelleneinrichtung genutzt werden. Eine Teilfläche des Parkplatzes könnte weiterhin für Lehrkräfte zur Verfügung stehen. Die Planungszeit für die zusätzliche Auslagerung ist mit ca. 1 Jahr auskömmlicher und der zusätzlich zu vergütende Planungsumfang geringer.

Die Kosten der Auslagerungsmaßnahme wären mit ca. 550.000 € brutto wesentlich geringer und somit wirtschaftlicher als bei Variante 1.

Der geschätzte Kostenrahmen setzt sich wie folgt zusammen:

## Baukosten:

Herrichten und Erschließen Versorgung Sanitär u. Elektro	80.000,00 €
Container: 6 Klassen inkl. Lehrerstützpunkte u. Erschließung	155.000,00 €
Gründung (Schottertragschicht inkl. Fundamente)	56.000,00 €
Ausstattung ELT: digitale Tafeln, WLAN, Sicherheitstechnik	56.000,00 €
Außenanlagen: Zuwegung usw.	11.000,00 €

Geschätzte Baukosten: 358.000,00 €

## Planungskosten:

Geschätzte Planungskosten inkl. Gutachter, Vermesser usw. 104.000,00 €

## Gesamtkosten:

Geschätzte Gesamtkosten 462.000,00 € Netto

549.780,00 € Brutto

Vor dem Hintergrund der aktuellen Krisensituation, wie den Folgen des Ukraine-Krieges, Kappung baurelevanter Stoffe, unbekannter Lieferzeiten, fehlender Angebote, sind Preissteigerungen nicht vorhersehbar. Erfahrungswerte und Kostenkennwerte sind zurzeit nur bedingt tauglich als Grundlage für eine Kostenprognose!

Die Bauzeit könnte insgesamt gegenüber der Variante 2a um 1 ½ Jahre verkürzt werden.

Die Bauzeit könnte auch gegenüber der Variante 1 um ein halbes Jahr verkürzt werden. Dies gilt allerdings nur für die Fertigstellung des Gesamtgebäudes; die Außenanlagen müssten in der Folge im Anschluss an den Abbruch des Südtraktes im Sommer 2025 fertiggestellt werden.

→ Fertigstellung Schulgebäude geplant März/ April 2025

→ danach Außenanlagen bis ca. Ende 2025.

Zusätzliche, noch nicht bekannte Bauablaufstörungen könnten innerhalb des geplanten Bauablaufes besser kompensiert werden und führten nicht zwangsläufig zu einer Verlängerung der Maßnahme.

Wenn der Bauablauf keine weiteren Störungen hervorbringt, könnten der Nordtrakt, Mitteltrakt Zentrum, Verwaltung und Aula wie in der Variante 1 in zwei Bauabschnitten geplant, vorzeitig in Betrieb genommen werden.

In der Folge wird Variante 2b aufgrund der vielen Vorteile und der geringeren finanziellen Aufwendungen und somit der wirtschaftlichsten Lösung zum Beschluss empfohlen.

## Finanzierung

Die zusätzlichen Kosten für die Auslagerung der Klassenräume in der Gesamthöhe von ca. 550.000 € werden wie folgt finanziert:

In 2023 wird ein Anteil von den Planungskosten in Höhe von 60.000 € benötigt. Dieser Betrag wird aus einer Umschichtung von Mitteln aus dem Ansatz „I82313650 – Sonstige Hochbaumaßnahmen allgemein“ in 2023 bereitgestellt.

Die weiteren Mittel in Höhe von 490.000 € werden dem Ansatz „I82313548 – Gesamtansanierung NCG“ im Haushaltsjahr 2024 zugeschlagen. Insofern steht dieser Beschluss unter dem Finanzierungsvorbehalt der Bereitstellung von 490.000 € im Doppelhaushalt 2024/2025.