Anlage 12 zu
488/2010
Blatt 1

Anlage 12 zur Vorlage V 488/2010 **23.11.2010**

Wirtschaftsplan 2011 des Eigenbetriebes Immobilienwirtschaft der Stadt Erftstadt

Auszüge aus dem Wirtschaftsplan des Eigenbetriebes Immobilienwirtschaft sind in verschiedenen Fachausschüsse vorberaten worden. Die Ausschüsse haben das jeweilige Bauprogramm zur Kenntnis genommen und den Rat der Stadt gebeten, die Umsetzung der Maßnahmen zu beschließen. Abweichende Empfehlungen gab es in nachfolgenden Ausschüssen.

Schulausschuss
Für die Sanierung von Klassen im 1. und 2. OG des D-Traktes des Gymnasiums Lechenich ist ein Betrag in Höhe von 80.000,- € erforderlich. Die Maßnahme wurde unter Priorität 1 eingestuft, allerdings hat die Verwaltung nicht vorgeschlagen, die Maßnahme in das Bauprogramm 2011 aufzunehmen. Die Verwaltung wurde um Prüfung gebeten, ob das Vorhaben in 2011 umgesetzt werden kann.
Aus baulicher Sicht ist eine Sanierung der Klassen dringend erforderlich. Die Maßnahme wurde nicht veranschlagt, da im Rahmen des Nothaushaltsrechts die Darlehensaufnahme eingeschränkt wird und die Finanzierung der Maßnahme nicht gesichert werden kann. Nach Erstellung der Vorlage wurden im WirtschaftsPark Verkäufe von zwei größeren Grundstücken beurkundet. Die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken im Baugebiet Villehang ist recht positiv. Im Jahr 2011 rechne ich daher mit relativ hohen Einnahmen aus Grundstücksgeschäften, die auch im Entwurf des Wirtschaftsplanes bereits Berücksichtigung gefunden haben.
Die Finanzierung der Maßnahme kann gesichert werden. Ich schlage daher vor, für diese Maßnahme im Wirtschaftsplan 2011 Mittel in Höhe von 80.000,- € einzustellen.

Sportausschuss
Der Sportausschuss hat die Vorlage nicht beraten, sondern in die nächste Sitzung des Sportausschusses verwiesen. Die Verwaltung wurde gebeten, zu den Kosten für die Sanierung der Sanitärbereiche in der Turnhalle der Realschule Liblar, der Dreifachhalle in Liblar und der Turnhalle der Förderschule in Friesheim Stellung zu nehmen.

Die Hallen sind in den Jahren 1960 bis 1970 gebaut worden und wurden seit ihrer Errichtung noch nicht saniert. Infolgedessen sind die Installationen in den Sanitärbereichen veraltet und entsprechen nicht mehr dem Nutzungskonzept der Schulen und Vereine. Die derzeitige Situation ist für die Nutzer nicht mehr tragbar, da von den baulichen Anlagen nicht unerhebliche Gefährdungen ausgehen. Die Sanitär- und Umkleideräume müssen komplett saniert werden. Außerdem soll ein neues Raumkonzept erstellt werden, indem auch ein Behinderten-WC vorgesehen wird. Aus hygienischen Gründen und um eine Legionellenbildung zu vermeiden, muss die Warmwasserbereitung einschließlich Verteilleitungen in allen drei Hallen vollständig erneuert werden.
Die Erdgeschosse in der Dreifachhalle und der Turnhalle Friesheim sind nicht unterkellert. Die Grundleitungen sind beschädigt und halten einer Dichtheitsprüfung nicht stand. Außerdem sind die Waschbecken nicht direkt an die Grundleitungen ange-

schlossen. Das Wasser läuft hier frei bis zum Bodenablauf im Raum. Ein neues Konzept für die Grundleitung muss erstellt und umgesetzt werden.
Durch die energetische Sanierung der Gebäude ist in den Turnhallen Friesheim und RS Liblar der Einbau einer neuen Lüftungsanlage erforderlich. Die Duschräume müssen entfeuchtet werden, ansonsten kommt es zur Schimmelbildung an den Wänden. Die Lüftungsanlage in der Dreifachhalle wurde vor fünf Jahren ausgetauscht. Daher ist hier nur die Erneuerung der Lüftungskanäle erforderlich.
Die Beleuchtung sowie der Einbau von Präsenzmeldern in der Turnhalle Friesheim und RS Liblar sind schon durch das Klimaschutzprogramm vorgenommen worden. Hier ist nur eine Sanierung der Verkabelung erforderlich. In der Dreifachhalle sind die Flure und Sanitärbereiche komplett zu sanieren.
Im Zuge dieser umfangreichen Maßnahmen in den Hallen sind auch neue Innentüren, Wandfliesen und Malerarbeiten notwendig.
Als Anlage beigefügt sind die Kostenschätzungen für die drei Hallen. Für die Turnhalle in Friesheim und die Halle an der Realschule Liblar liegen bereits Kostenberechnungen nach Gewerken vor. Die Schätzung für die Dreifachhalle in Liblar geht von Erfahrungswerten pro Quadratmeter Nutzfläche aus. Im Rahmen der Vergabe von Planungsleistungen wird auch für diese Halle eine Kostenberechnung erstellt.
In der Sitzung des Sportausschusses wurde die Höhe der Kostenansätze hinterfragt. Bei den vorgeschlagenen Maßnahmen handelt es sich um Grundsanierungen von über 30 Jahre alten Sanitärbereichen, die nahezu vollständig erneuert werden müssen. Die Grundfläche in der Dreifachhalle beträgt 497 m². Dies entspricht der Wohnfläche von drei großen Einfamilienhäusern. Ich werde im Zuge der weiteren Sanierungsplanungen in den zuständigen Ausschüssen zur Disposition stellen, in welchem Umfang in den Hallen Duschen erforderlich sind. So verfügt die Dreifachhalle über sechs Umkleiden und drei Duschbereiche. Es stellt sich die Frage, ob die Anzahl der Duschen reduziert werden kann.

Der Sportausschuss hat die Vorlage in die nächste Sitzung, die im ersten Quartal 2011 stattfinden wird, vertagt. Eine Beschlussfassung über den Wirtschaftsplan 2011 des Eigenbetriebes Immobilienwirtschaft sollte dennoch in der Sitzung des Rates am 14.12.2010 erfolgen. Baumaßnahmen in Schulen können teilweise nur in den Ferien ausgeführt werden. Mit der Planung und Ausschreibung muss dann im ersten Quartal 2011 begonnen werden. Ohne eine Beschlussfassung in der Ratssitzung am 14.12.2010 würde die energetische Sanierung der Realschule Liblar verzögert, da nicht alle Gewerke frühzeitig ausgeschrieben werden können.

(Dr. Reps)

Anlage 12 zu
488/2010
Blatt -2-

Kostenschätzung
BV : Sanierungsarbeiten der Nebenräume der Sporthallen der Realschule-Liblar Jahnstrasse 1, 50374 Erftstadt

Abrissarbeiten					
Boden Rückbau/Estrich, Fliesen					
Bereich Lehrer DU1, Waschen Damen, WC-Damen Lehrer DU2, Waschen Herren, WC-Herren	ca.90qm	x	25,00 €	0,00 €	
Wand Rückbau Fliesen					
Bereich Lehrer DU1, Waschen Damen, WC-Damen Lehrer DU2, Waschen Herren, WC-Herren	ca.255qm	x	12,00 €	3.060,00 €	
Umkleide Herren, Damen, Allgemeiner Zugang	ca.180qm	x	12,00 €	2.160,00 €	
Wand Rückbau Heizungsraum	ca.45qm	x	40,00 €	1.800,00 €	
Decken Rückbau	ca.280qm	x	30,00 €	8.400,00 €	
Demontage Wände					
Bereich Duschen und Waschen	ca.30qm	x	40,00 €	1.200,00 €	
Demontage WC Trennw.	8Stk.	x	45,00 €	360,00 €	
Innentüren u. Zargen	20Stk.	x	20,00 €	400,00 €	
Summe Abrissarbeiten					**17.380 €**
Sanierungsarbeiten					
Mauerarbeiten	ca.14qm	x	110,00 €	1.540,00 €	
Duschen Damen u. Herren, Türbereiche					
Durchbruch Tür	2Stk	x	200,00 €	400,00 €	
Türen	20Stk	x	600,00 €	12.000,00 €	
Beiputzarbeiten	ca.120qm	x	25,00 €	3.000,00 €	
Fliesenarbeiten					
Wand: Nassbereiche	ca.255qm	x	72,00 €	18.360,00 €	
Wand: Umkleide Herren, Damen, Allgemeiner Zugang	ca.180qm	x	72,00 €	12.960,00 €	
Trockenbauarbeiten					
Abhangdecken OWA	ca.280qm	x	49,00 €	13.720,00 €	
Türzargen und Blätter	20Stk.	x	640,00 €	12.800,00 €	
Malerarbeiten					
Ausser Turnhalle, Gymnastikhalle, Kraftraum, Geräteraum	ca.430qm	x	10,00 €	4.300,00 €	
Summe Sanierungsarbeiten					**79.080 €**
Lüftung				23.550 €	
Sanitärarbeiten				48.860 €	
					72.410 €
Bau Endreinigung				2.600 €	
Unvorhersehbare Arbeiten				5.000 €	
Summe Sonstiges					**7.600 €**
Summe Bauwerk				176.470,00 €	
Baunebenkosten					
Architektenhonorar				26.440,58 €	
Ingenieurhonorar				16.000,00 €	
Gesamtkosten, netto				218.910,58 €	
MwSt. 19,00%				41.593,01 €	
Gesamtkosten, brutto				**260.503.59 €**	

Aufgestellt: 22.11.2010

Kostenschätzung

BV: Sanierung Sanitär- und Umkleideräume
Objekt Turnhalle Friesheim

KG Nr.	Gewerke	Einheit Massen	Massen	EP (€), netto	GP (€), netto
300	**Bauwerk - Baukonstruktionen**				
340	**Innenwände**				
344	Innentüren				
	Türen einschließlich Umfassungszargen	Stk.	15	700	10.500
345	Innenwandbekleidung				
	Wandfliesen einschließlich Putz	m²	170	72	12.240
	Malerarbeiten Wände	m²	240	10	2.400
350	**Decken**				
352	**Deckenbeläge**				
	Bodenfliesen inkl. Fußbodenaufbau	m²	120	150	18.000
353	Deckenbekleidungen				
	Malerarbeiten Decke	m²	120	10	1.200
390	**sonst. Maßnahmen für Baukonstruktionen**				
394	Abbruchmaßnahmen				
	Abbruch (Wände, Fliesen, Fußboden, Türen etc.)		psch.		25.000
398	zusätzliche Maßnahmen				
	Endreinigung		psch.		3.000
400	**Bauwerk - Technische Anlagen**				
410	Abwasser-, Wasser- und Gasanlagen		psch.		29.000
420	Wärmeversorgungsanlagen		psch.		12.000
430	Lufttechnische Anlagen		psch.		20.000
440	Starkstromanlagen		psch.		2.000
	Baukosten KG 300 + 400				**135.340**
700	**Baunebenkosten**				
730	Architekten- und Ingenieurleistungen 20 %				27.068
	Unvorhergesehenes 5 %				6.767
	Gesamtkosten, netto				**169.175**
	19 % MWSt.				**32.143**
	Gesamtkosten, brutto				**201.318**

aufgestellt, 22.11.2010

Kostenschätzung

BV: Sanierung Sanitär- und Umkleideräume
Objekt DreifachTurnhalle Liblar

KG Nr.	Gewerke	Einheit Massen	Massen	EP (€), netto	GP (€), netto

Prämissen:
Der Kostenschätzung liegt ein Kostenansatz von 685 €/m², brutto pro Sanierungsfläche zugrunde, der einen Mittelwert aus vergleichbaren Projekten darstellt.
Der Anteil der Kostengruppe 300 - Baukontruktion beträgt ca. 55 % der Gesamtkosten; der Anteil der Kostengruppe 400 - Technische Anlagen beträgt ca. 45 %.
Die zu sanierende Fläche beläuft sich auf 497 m².
Konkrete Kostenangaben werden im Zuge der Erstellung der Entwurfsplanung ermittelt.

300 Bauwerk - Baukonstruktionen Anteil 55 %

685 €/m² x 497 m² x 55 % 187.250

400 Bauwerk - Technische Anlagen Anteil 45 %

685 €/m² x 497 m² x 45 % 153.200

Baukosten KG 300 + 400 **340.450**

700 Baunebenkosten

Architekten- und Ingenieurleistungen 20 % 68.090

Gesamtkosten, brutto **408.540**

aufgestellt, 22.11.2010