

Amt für Immobilienmanagement
2712/VIII

Gremium: Bau- und Sanierungsausschuss öffentlich
Sitzung am: 16.10.2023

**VHS-Studienhaus;
Sachstand**

Sachverhalt:

Auf den allgemeinen Sachstandsbericht im Rahmen der Nachfrage zu Tagesordnungspunkt 16 der Sitzung des Bau- und Sanierungsausschusses am 30.8.2023 wird Bezug genommen.

Wie dort ausgeführt, hat sich der letzte Bauabschnitt der bereits seit vielen Jahren laufenden Sanierungsarbeiten des VHS-Studienhauses zuletzt aus der Notwendigkeit ergeben, die nach der Entscheidung für eine barrierefreie Erschließung des Hauses (Einbau eines Aufzuges) sich aus der Neuerstellung eines Brandschutzkonzeptes ergebenden Brandschutzmaßnahmen umzusetzen. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um den flächendeckenden Einbau einer Brandmeldeanlage zur internen Alarmierung, die Ertüchtigung von Decken und Türen, den Einbau von Rauchabzugseinrichtungen, Löschwasserleitungen und begleitenden Maßnahmen (Elektro, Trockenbau, Maler etc.). Die Kosten für diese Maßnahmen wurden im Jahr 2020, wie aus der beigefügten Kostenübersicht (Anlage 1) ersichtlich, auf rd. 2,1 Mio. € geschätzt.

Im Rahmen der Vorbereitung der Bauausführung (Vergabe erster Leistungen und deren Terminierung) wurde dann allerdings mit den Nutzern abgestimmt, dass eine weitere nutzungsbegleitende Sanierung (wie in den vergangenen Jahren) wegen der damit verbundenen Einschränkungen, Unsicherheiten, ggf. Provisorien u.a. eine unzumutbare Belastung darstellen würde. Es ergab sich zeitgleich, dass im Projekt BCN ebenfalls Ausweichräumlichkeiten benötigt werden und durch den Erwerb einer Modulraumanlage abgedeckt werden sollten. Insofern wurde entschieden, in Anpassung der zeitlichen Abläufe beider Projekte, nach Fertigstellung der Modulraumanlage am Schulzentrum Neuenhof die Nutzer des VHS-Studienhauses u.a. dorthin auszulagern, um die beschriebenen Sanierungsmaßnahmen in einem zusammenhängenden Abschnitt statt über mehrere Betriebsjahre verteilt durchführen zu können.

Im Lichte dieser Entscheidung (und der nun einmaligen Chance, das leer gezogene Haus auch hinsichtlich weiterer Gewerke qualitativ aufzuwerten bzw. zukunftsfähig zu machen) wurden in der Folge mögliche ergänzenden Maßnahmen, wie z.B. den flächendeckenden Austausch der Oberböden, den Einbau von Blendschutzanlagen, die Ertüchtigung der Treppenanlagen, den Einbau zusätzlicher WC-Räume, die Erneuerung des Trinkwassernetzes, die Erneuerung der in die Jahre gekommenen Beleuchtung, die Verlegung der Hausmeisterloge, den Einbau einer weiteren Treppenanlage in der Aula als 2. Rettungsweg sowie sich aus der Gesamtheit der Maßnahmen ergebende Begleitarbeiten, wie z.B. Schadstoffsanierung, geplant und in das Gesamtprojekt aufgenommen. Die Mittelbereitstellung der bislang absehbaren Maßnahmen erfolgte durch die Bildung entsprechender Haushaltsreste im Rahmen der jeweiligen Jahresabschlüsse. Die Projektentwicklung wurde in der Folge allerdings leider durch den mehrfachen für den Auftraggeber nicht beeinflussbaren Wechsel von bauleitenden und planungsbegleitenden Ingenieuren bei den beauftragten Ingenieurbüros erschwert.

Nach dem Leerzug des VHS-Studienhauses begannen dann in 2023 dennoch zeitnah die

beschriebenen Sanierungsarbeiten. Da Leistungen, wie bereits beschrieben, teilweise bereits im Jahr 2020 ausgeschrieben und vergeben worden waren, ergaben sich durch die zwischenzeitlichen Baupreissteigerungen Kostenerhöhungen (vgl. hierzu u.a. TOP 11 der nichtöffentlichen Sitzung des BSA am 16.10.2023). Ebenfalls kommt es bei den aktuell zur Vergabe anstehenden Gewerken vermutlich zu Kostensteigerungen, so dass neben der ursprünglichen Kostenschätzung aus 2020 (rd. 2,1 Mio. €), zwischenzeitlichen Baukostensteigerungen und den zusätzlich in das Projekt aufgenommenen Aufwertungsmaßnahmen (rd. 1,8 Mio. € inkl. angepasster Baunebenkosten/Honorare) in der Prognose auch zu weiteren baupreislich bedingten Entwicklungen kommen kann, die derzeit zwar wegen der indifferenten Marktlage noch nicht konkret absehbar, aber *vorsorglich* in der Übersicht – auch da die Arbeiten im denkmalgeschützten Bestand stattfinden - berücksichtigt wurden. Sollten sich diese vorsorglichen Annahmen bestätigen, wäre eine entsprechende Ansatzanpassung (über die bestehenden HH-Reste hinaus) im Haushalt 2024 notwendig. Die Kosten der KGR 200 (z.B. Umzüge) sind darüber hinaus konsumtiv im Entwurf des Haushalts 2024 berücksichtigt.

Die Fertigstellung der Arbeiten war ursprünglich im Laufe des 1. Quartals 2024 vorgesehen. Aufgrund der Unwägbarkeiten bei der Verfügbarkeit von Fachfirmen und dem aufgrund der Vielzahl der Gewerke absehbaren komplexen Koordinierungsbedarfs zeichnete sich zuletzt bereits eine Bauzeitverlängerung bis mindestens in den Sommer 2024 ab. Weitere Verzögerungen sollen in enger Abstimmung mit den Baubeteiligten und im intensiven Austausch mit den Nutzern möglichst vermieden werden, zumal einerseits der Theaterschatz e.V. auf eine möglichst frühzeitige Rückkehr in die Bühnenräume angewiesen ist und die VHS evtl. Umzüge nur im Rahmen von Semesterwechseln (also voraussichtlich nicht in laufenden Semestern) durchführen kann. Hierfür ist aber in jedem Fall die sicherheitstechnisch einwandfreie Nutzbarkeit des Hauses Grundvoraussetzung, auch wenn ggf. einzelne Restarbeiten (z.B. Maler) ggf. noch nachlaufen. Die Verwaltung wird sich in Kürze mit den Nutzern über die jüngsten Entwicklungen austauschen.

Die projektleitende Mitarbeiterin des Amtes für Immobilienmanagement wird an der Sitzung des Bau- und Sanierungsausschusses zur Beantwortung evtl. Detailfragen teilnehmen.

Dem Bau- und Sanierungsausschuss zur Kenntnisnahme.

Siegburg, 09.10.2023

Anlagen:

Kostenfortschreibung Großsanierung VHS-Studienhaus aktueller Bauabschnitt