



Gemeinde Winnigstedt

– Der Bürgermeister –



Winnigstedt, 7.10.2024

RDS-Nr.: RDS Wi11/077

Sitzungsvorlage für die Gemeinde Winnigstedt

Beratungsfolge	Öffentlichkeitsstatus	Aufgabe
Verwaltungsausschuss	nicht öffentlich	Vorberatung
Rat der Gemeinde Winnigstedt	öffentlich	Entscheidung

**Betreff: Sanierung und barrierefreier Umbau des Schützenhauses (DGH)
Beschluss über die Durchführung der öffentlichen Ausschreibung und die beschränkte Ausschreibung der einzelnen Gewerke**

Beschlussempfehlung:

Die Gemeinde Winnigstedt schreibt für die Sanierung des DGH („Schützenhaus“) gemäß Tabelle in Ziffer 3 der Begründung die Gewerke 1. Erd-, Beton- und Pflasterarbeiten, 2. Abbruch, Mauerwerk, 3. Zimmerer, Holzbauarbeiten öffentlich sowie die Gewerke 4. Trockenbauarbeiten, 5. Putz- und Malerarbeiten, 6. Fliesenarbeiten sowie 7. Tischlerarbeiten beschränkt aus.

Der Bürgermeister wird darüber hinaus ermächtigt, die Gewerke Heizung/Lüftung/Sanitär sowie Elektroarbeiten – wie in Ziffer 3 der Begründung dargestellt – beschränkt auszuschreiben.

Begründung:

1. Bisheriger Projektverlauf

Die neuerliche, nach 1988 zweite grundlegende Sanierung des Schützenhauses wurde im Jahre 2017 erstmals in verschiedenen Teilmaßnahmen konzeptioniert. Hierbei sollten abgenutzte und geschädigte Bestandteile instandgesetzt, die Küche modernisiert und das Gebäude möglichst barrierefrei gestaltet werden.

Hierauf ausgerichtet waren Förderanträge an die Stiftung Zukunftsfonds Asse sowie das Amt für regionale Landesentwicklung in Bezug auf Mittel aus dem ILE-Programm.

In einem ersten Schritt wurde die Beschallungstechnik (drahtlose Mikrophone, Steuerungstechnik) erneuert, die Beleuchtung auf energiesparende Leuchtmittel umgestellt und

es wurde die komplette, abgängige Einbauküche erneuert und ausgetauscht gegen eine Einbauküche in Profiqualität aus Edelstahl.

Die weiteren Maßnahmebestandteile sollten auch maßgebliche Anteile an Eigenleistungen aus dem Ort aufweisen, so sahen es die Zielvorstellungen der Förderung durch den Zukunftsfonds Asse vor.

Zuvor jedoch musste die barrierefreie Planung des Haupteinganges überdacht werden, da alleine eine Anrampung, wie angeboten, nicht zu einem sicheren und zulässigen Zugang für Rollstuhlfahrer geführt hätte. Hierzu musste zusätzlich eine Vergrößerung des Eingangspodestes in Betracht gezogen werden – mit entsprechenden Kostensteigerungen.

Auch die fortlaufende Verwitterung der Westfassade führte in 2018 zu dem Erkenntnis, dass Arbeiten an diesem Bauteil zeitnah und nicht als zweiter Bauabschnitt geplant und somit in die bestehende Fördermöglichkeit einbezogen werden sollte.

Auch die Neuordnung der Zaunanlage Einfriedung – zum Teil Abbruch der im Grunde zur Hecke redundanten Einfriedung, zum Teil Erneuerung im Bereich des Küchenzuganges – sollte in die Gesamtkonzeption aufgenommen werden. Hier erzielte der Rat allerdings keine Einigkeit über Abbruch oder Erhalt des Hauptteils der Einzäunung.

Mit Eintritt der Corona-Pandemie im März 2020 war es für längere Zeit nicht denkbar, die Arbeiten am Schützenhaus unter Erbringung von Eigenleistung durchzuführen.

Der Unterzeichner hat gegenüber ZFA und ArL am 12.2.2021 die Neuausrichtung des Projektes angetragen.

Bereits ab Ende 2020 wurde das Projekt kapazitätsbedingt in die verstärkte Betreuung durch die Samtgemeindeverwaltung gegeben. Dort konnte es letztlich vor allem durch krankheitsbedingte Personalausfälle nicht vorangetrieben werden. Somit geriet das Projekt deutlich in Verzug. Die den Kostenschätzungen zugrundeliegenden Angebote waren abgelaufen, die Aktualisierung lief auf z.T. erhebliche Kostensteigerungen hinaus.

Vom ArL wurde auf Antrag des Unterzeichners die Projektfrist bis Mitte 2022 verlängert, jedoch verlangte der ZFA aufgrund der stark veränderten Maßnahmebestandteile und der Kostenstruktur einen neuen Projektantrag. Damit erlitt der Finanzierungsplan des Projektes als Grundlage der Zuschussbescheide einen Mangel, die Förderung stand in Frage. Das ArL begrenzte die Projektfrist auf Sept. 2022, ein nicht mehr ausreichender Zeitraum.

Die Samtgemeindeverwaltung hat daher neue Zuschussmöglichkeiten gesucht und für die Maßnahmen zur Barrierefreiheit in Mitteln des Landes und des Landkreises gefunden.

Die Förderanträge führten zum Erfolg, wenngleich das Land für eine Förderung die Sicherung des dauerhaften Gebäudebestandes als gleichzeitig durchzuführende Maßnahme (Westfassade) zur Bedingung gemacht hat.

Im Rahmen der Fassadensanierung wurden die Optionen Fachwerk sanieren (und ggf. wetterfest zu verkleiden) sowie Abbruch des Fachwerkes und Ersatz durch eine gemauerte Wand verglichen. Abgesehen von statischen und Nachhaltigkeitserwägungen erwies sich auf Grundlage der durchgeführten Ausschreibungen die Variante Fachwerksanierung um rd. 30 % günstiger und wurde entsprechend weiterverfolgt.

Zwischenzeitlich wurden die bislang durchgeführten Teilmaßnahmen, vor allem Küche, Beleuchtung, Schalltechnik in Höhe von 22.257 € gegenüber dem ArL abgerechnet. Die Zuschussung (bis zu 51 %) wurde abgelehnt, da die Vergabe der Einzelaufträge (Beträge zwischen 795 € und 16.267 €) nicht ausreichend vergaberechtlich dokumentiert worden sei.

2. Neustart

Für den Neustart der restlichen Maßnahmebestandteile des Projektes stehen zur Verfügung Fördermittel des Landkreises (11.228,03 €) und des Landes (16.459,06 € für die Barrierefreiheit sowie der Zukunftsfonds Asse (maximal 27.171,21 €).

Um den begrenzten personellen Kapazitäten der Gemeinde wie auch der Samtgemeinde Rechnung zu tragen, wurde nach entsprechender Angebotseinholung als Architekt Falko Fuge aus Wolfenbüttel mit den ingenieurischen Leistungen in Projektplanung und -abwicklung beauftragt. Grundlage ist der Ratsbeschluss vom 12.7.2023 zu Ratsdrucksache Wi11/046, das Honorar war auf Basis der seinerzeit vorliegenden Kostenschätzung vorläufig auf 21.400,23 € zzgl. Zusatzleistungen in Höhe von 2.475,20 € kalkuliert.

Im Sommer 2023 wurde nach Begutachtung der Westfassade von außen auch die Konstruktion von der Raumseite aus untersucht. Hierzu wurde im WC-Bereich der Wandaufbau geöffnet und festgestellt, dass der tragenden Fachwerkwand von innen eine Vormauerschale aus Leichtbetonsteinen vorgestellt worden ist, wobei der Zwischenraum zum Fachwerk mit Styroporplatten ausgefüllt wurde. Dieser fachlich unzulässige begünstigt in besonderem Maße Tauwasseranfall an den Holzbauteilen der Fassade. Als neue Aufgabe ergab sich insofern der Ausbau der vorhandenen Styroporlage.

Zum weiteren Vorgehen wurden zwei Sanierungsvarianten erörtert, die zu diesem Zweck entweder von einem Abbruch der Innenwandschale oder aber vom Ausbau der Ausmauerung der Gefache außen ausgingen. Schon um den raumseitigen Abschluss der Westfassade nicht zu gefährden, wurde die Sanierungsvariante von außen bevorzugt. Damit können die funktionierenden und maßhaltig zu erhaltenden Wandflächen in der Küche (maßangefertigte Einbauküche!) sowie die Fliesenwände in den Toiletten (können kostengünstig überfließ werden) erhalten werden.

Nach der Entnahme des Mauerwerkes kann nicht nur das Styropor gut entnommen werden, sondern das Fachwerk kann zügig ertüchtigt und mit Zellulosedämmplatten ausgefacht, der Zwischenraum mit Einblasdämmstoff verfüllt werden. Mit einer außenseitigen Wetterschutzbeplankung entstünde ein „gesunder“ und besonders langlebiger Fassadenaufbau.

Vor dem Hintergrund dieser erschwerten Projektbedingungen hat das Land die zugesagten Mittel für die Barrierefreiheit (18.459,06 €) letztmalig bis Ende 2024 verlängert.

3. Vergabereife Planung

Der Architekt hat in den zurückliegenden Monaten nach einigen Verzögerungen die einzelnen Gewerke vergabereif ausgeplant. In mehreren Schritten wurden diese Planungen zwischen Herrn Fuge und dem Unterzeichner weiter geschärft, auch um nach Möglichkeit Kosten zu sparen. Hierzu fand zuletzt am 26.9. auf Einladung eine Begehung statt, an der auch zwei weitere Ratsmitglieder teilnahmen.

Der ursprünglich u.a. in der Ratssitzung vom 18.12.2023 vorgestellte Terminplan (insbesondere mit Maßnahmeabwicklung von Mai bis November 2024) ist zwischenzeitlich obsolet geworden. Auch die seinerzeit geschätzten Baukosten in Höhe von brutto 164.253,32 € (zzgl. Kosten für Architekt, Fachplanung TGA und Tragwerk in Höhe von brutto 40.028,53 € (vgl. **Anlage 1** zu dieser Ratsdrucksache) sind durch die nun konkretisierte Kostenermittlung in Form bepreister Leistungsverzeichnisse überholt. Aktuell ist von Baukosten in Höhe von brutto 262.242,62 € auszugehen. Hierbei fehlen noch die Gewerke Elektro sowie Heizung/Lüftung/Sanitär.

Sanierung Schützenhaus Winnigstedt		
Kostenanschlag Übersicht		02.10.24
Gewerk	Kosten, netto	Kosten, brutto
1 Erd, Beton, Pflasterarbeiten	79.235,50 €	94.290,25 €
2 Abruch, Mauerwerk	38.954,00 €	46.355,26 €
3 Zimmerer, Holzbauarbeiten	48.072,50 €	57.206,28 €
4 Trockenbauarbeiten	7.537,50 €	8.969,63 €
5 Putz, Malerarbeiten	17.112,50 €	20.363,88 €
6 Fliesenarbeiten	20.039,95 €	23.847,54 €
7 Tischlerarbeiten	9.420,00 €	11.209,80 €
Summe	220.371,95 €	262.242,62 €

Die dem Rat am 4.3.2024 zur Verfügung gestellten Entwurfsunterlagen haben sich seitdem im Wesentlichen nicht mehr geändert.

Das Gewerk Elektro wird, soweit der aktuell zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Drucksache laufende eCheck des Gebäudes keine außerordentlichen Erkenntnisse bringt, eher untergeordnet ausfallen. Hier schlägt die künftige Außenbeleuchtung (up/down-Lights an der Fassade, Pollerleuchten entlang der Zuwegung) sowie die Elektrifizierung des barrierefreien WCs zu Buche (vgl. in der Kostenermittlung in Anlage 1, Kostengruppen.443-445, in Summe rd. 8.300 € brutto)

Im Bereich Sanitär sind dies Arbeiten zum Rohrleitungsbau im barrierefreien WC sowie die neuen Sanitärobjekte, somit ebenfalls eher untergeordnete Kostengrößen (vgl. in der Kostenermittlung in Anlage 1, Kostengruppen 411, 412, in Summe rd. 5.000 € brutto).

Diese Arbeiten können daher freihändig vergeben werden; ein Leistungsverzeichnis hierzu steht aktuell noch aus.

Die vorliegenden Leistungsverzeichnisse zu den oben tabellarisch dargestellten Gewerken stehen bei dem Unterzeichner zur Einsicht zur Verfügung und können bei Bedarf in Papierform oder elektronisch bereitgestellt werden. Aufgrund ihres Umfangs (162 Seiten) wird von einem Abdruck in dieser Drucksache abgesehen. Sie liegen in den für die eVergabe erforderlichen Dateiformaten einschließlich Bieterlisten vor. Ebenfalls liegen die erforderlichen Entwurfszeichnungen vor; diese sind in den **Anlagen 2 bis 6** zu dieser Drucksache wiedergegeben.

Für die Gewerke ab einer Titelsumme von über 25.000 € ist eine öffentliche Ausschreibung erforderlich.

4. Aktuelle Baubeschreibung

Das Schützenhaus in Winnigstedt soll saniert und barrierefrei umgebaut werden, dazu sind im Rahmen der Planung insgesamt folgende Einzelmaßnahmen vorgesehen:

- Barrierefreier Zugang zum Schützenhaus über eine Rampenanlage,
- Errichtung eines barrierefreien WC,
- Ertüchtigung des westlichen Giebels,
- Modernisierung der bestehenden WC,
- Optimierung der Gebäude- und Wegebeleuchtung.

Die Maßnahmen sollen wie folgt umgesetzt werden:

Der Außenbereich nördlich vor dem Gebäude ist derzeit teils geschottert und teils gepflastert, dieser Bereich soll zurückgebaut und um eine Rampenanlage erweitert werden, um den barrierefreien Zugang zum Gebäude über den Haupteingang zu gewährleisten. Dazu wird zunächst die bestehende Zuwegung vor dem Gebäude abgebrochen, der Untergrund der zu pflasternden Fläche bzw. der Rampenanlage vorbereitet und das Gelände neu nivelliert. In diesem Zuge werden auch die Zuleitungen bzw. Leerrohre für die zu erstellende Außenbeleuchtung verlegt. Das Gebäude erhält einen zweiseitigen Kiesstreifen als Spritzschutz für die Fassaden und den Sockelbereich. Anschließend werden die konstruktiven Elemente der Rampenanlage eingebracht, die Borde werden gesetzt, sodass die Fläche umlaufend eingefasst ist und durchgehend gepflastert werden kann. Zuletzt werden die Geländer montiert, sodass die Anforderungen an die Barrierefreiheit erfüllt sind.

Auf eine elektrisch angetriebene Eingangstür wird verzichtet. Diese ist nicht Voraussetzung für die Förderung der Barrierefreiheit und erscheint im dörflichen Nutzungskontext auch nicht erforderlich. Damit kann die vorhandene doppelflügelige Eingangstüre auch erhalten werden; eine aufwendige Drehstrominstallation einschl. motorischem Antrieb entfällt.

An der westlichen Grundstücksgrenze ist mit dem Zugang zur Küche eine weitere Teilfläche an den vorgenannten Bereich angeschlossen, dieser erhält einen separaten Zugang mit Tor- und Zaunelementen. Damit diese fachgerecht montiert werden können, ist der Grundstücksabschluss mittels Winkelstützen zu ertüchtigen und mit Einzelfundamenten zu versehen, die bestehende Hecke soll dabei weitestgehend erhalten bleiben.

Sobald die Maßnahmen zur barrierefreien Zugänglichkeit des Gebäudes abgeschlossen sind, soll der westliche Giebel ertüchtigt werden, da die Fachwerkkonstruktion sowie die gemauerten Gefache in Teilen abgängig sind und die innenseitig angeordnete Dämmschicht bauphysikalisch nicht korrekt ausgeführt wurde.

Der Abbruch der innenliegenden Dämmung im EG muss auf Wunsch der Bauherren von außen erfolgen; im OG wird zur Entnahme der Wärmedämmung die innenliegende Trockenbauwand in Teilen zurückgebaut und neu beplankt. Für die Demontage der gemauerten Gefache und die Ertüchtigung des Holzfachwerkes ist die Stellung eines Fassadengerüsts erforderlich. Sobald der Rückbau abgeschlossen ist, wird das Holzfachwerk mit einer diffusionsoffenen Holzwerkstoffplatte belegt und mit einer Zellulosedämmung ausgeblasen, den Abschluss bildet eine hinterlüftete Fassadenschalung.

Im östlichen Gebäudeteil soll ein barrierefreies WC errichtet werden, dazu wird der Zugang des bestehenden WC von außen verschlossen und der Zugang aus dem Gastraum ggf. erweitert. Sämtliche Ausbauten sowie die technischen Installationen müssen zunächst zurückgebaut und gemäß Planung neu verlegt, ein Wandstück hinzugefügt und der Untergrund neu aufgebaut werden. Der Boden erhält einen Fliesenbelag, ebenso die Vorwandinstallation; die neue abgehängte Decke und die restlichen nicht von Spritzwasser betroffenen Flächen sollen verputzt und gestrichen werden. Die Zugangstür aus dem Gastraum muss erneuert und die Durchgangsbreite ggf. angepasst werden, die technischen Installationen werden gemäß den Vorgaben zur Barrierefreiheit umgesetzt. Auch hier kann und wird auf eine elektrisch angetriebene Tür verzichtet werden.

Nach Fertigstellung des barrierefreien WCs sollen auch die bestehenden Toiletten an der westlichen Gebäudeseite modernisiert werden. Hier wird auf eine grundlegende Sanierung verzichtet, die Anordnung der Anlagen verbleibt im Bestand.

Die Sanitärobjekte und die Trennwandelemente in beiden Toiletten werden zurückgebaut, ebenso die Bodenfliesen. Die Grundleitungen der bodenstehenden WC müssen geringfügig angepasst und in den Bereich der zu erstellenden Installationswände gelegt werden. Die bestehenden Wandfliesen werden nicht zurückgebaut sondern grundiert und mit neuen Fliesen belegt, in der Folge erhält auch der Boden einen neuen Fliesenbelag. Die alten Sanitärobjekte werden durch wandhängende Elemente ersetzt, auch die Trennwandelemente werden erneuert.

Da einzelne Leistungen mit Fördermitteln bedacht sind, sind die Maßnahmen zur Barrierefreiheit noch in diesem Jahr zu beginnen und der bereits begonnene Teil auch in diesem Jahr noch abzurechnen. Der Umfang der Leistungen ist dabei nachrangig und kann nach Vergabe mit der Bauleitung abgestimmt werden.

Zusammenstellung der Leistungen

Abbrucharbeiten	
Tiefbau	115 m ²
Rohbau	100 m ²
Erdarbeiten	120 m ³
Betonarbeiten	24 lfdm
Pflasterarbeiten	115 m ²
Holzbauarbeiten	65 m ² Fassade inkl. WD
Innenausbau	25 m ²
Fliesenarbeiten	80 m ²

5. Terminplan

- 16.10.24: Ratsversammlung und Freigabe der Ausschreibung,
- 18.10.24: Versand der Ausschreibung,
- 01.11.24: Submission,
- 04.- 06.11.24: Prüfung der Angebote,
- bis ? / 14.11.24: SG Elm-ASSE/ RPA
- 15.11.24: Benachrichtigung der Bieter + 10 Tage Frist,
- 29.11.24 Beauftragung der Bieter,
- 02.12.24 Baubeginn

Der Baubeginn im Bereich der Maßnahmen zur Barrierefreiheit mit erster Rechnungslegung noch in diesem Jahr ist zwingend erforderlich, wenn die hierfür vorgesehenen Fördermittel gesichert werden sollen.

Die weiteren Gewerke können zeitgerecht später vergeben werden; es bietet sich jedoch schon im Kosteninteresse eine winterliche Ausschreibung und Vergabe an. Vgl. aber im Übrigen den Hinweis oben in Ziffer 1, drittletzter Absatz zu den Bedingungen des Landes.

6. Finanzierung

Die für die Maßnahme eingeplanten Haushaltsermächtigungen belaufen sich in diesem Jahr wie folgt auf:

Ansatz 2024	107.700,00 €
Haushaltsreste	110.000,00 €
Bisher ausgezahlt	10.142,12 €
Noch verfügbar	207.557,88 €

Im Rahmen des gebildeten Deckungskreises stehen weitere 240.659 € bereit, die allerdings für die folgenden Maßnahmen vorgesehen sind:

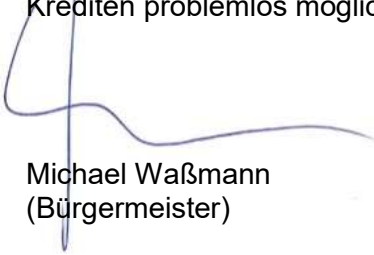
Maßnahme	Noch verfügbare Mittel
Erneuerung Nebenanlagen OD L 622	99.252,31 €
Aus/Umbau Straßenbeleuchtung	50.000,00 €
Neuanpflanzung von Bäumen	20.000,00 €
Grundstückserwerb für Kinderspielplätze	30.000,00 €
Erwerb von Kinderspielgeräten	41.406,69 €

Die Maßnahme „dritter Kinderspielplatz“ wird in 2024 nicht mehr zur Ausführung kommen, so dass diese Ansätze als Deckungsmittel herangezogen und in 2025 ggf. neu angesetzt werden müssten.

Nach der Planung wäre der Großteil der Auszahlungen erst im Jahr 2025 zu erwarten. Somit könnten die noch notwendigen Mittel im Rahmen der Haushaltsplanung 2025 zur Verfügung gestellt werden.

Mindestens 114.000 € wären in den Haushalt für diese Investition als neuer Ansatz aufzunehmen. Die bereits zur Verfügung stehenden Mittel können per Haushaltsrest übertragen werden.

Die Gemeinde verfügt – Stand 2.10.2024 – über liquide Mittel in Höhe von 1.103.404,93 €. Von daher wäre nach derzeitigem Stand eine Aufnahme in den Haushalt auch ohne Aufnahme von Krediten problemlos möglich.



Michael Waßmann
(Bürgermeister)

Anlagen

- 1 Kostenermittlung Planungs- und Detaillierungsstand 7.2.024
- 2 Visualisierung Rampe
- 3 Entwurf Rampe Hauptzugang
- 4 Entwurf barrierefreies WC
- 5 Entwurf Westfassade
- 6 Entwurf WC Damen und Herren