



Vorlage Nr.: 2018/182

08.01.2019

Beschlussvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Berichterstatter	Sitzung am	TOP
Ausschuss für Landschaftsplanung, Umweltfragen und Bauangelegenheiten	FBL A	06.02.2019	3
Kreisausschuss	FBL A	18.02.2019	8
Kreistag	FBL A	25.02.2019	8

Umsetzung des KT-Beschlusses vom 25. September 2018 zur Kreishaussanierung gemäß Bürgerbegehren

Beschlussvorschlag: Die Verwaltung setzt aus dem Gesamtpaket der notwendigen Maßnahmen zur Behebung der sicherheitsrelevanten Mängel hinsichtlich Brandschutz, Haustechnik und Gesundheit der Nutzer als Sofortmaßnahmen in den Jahren 2019 und 2020

- den Rückbau und die Wiederherstellung der bis zum Jahresende 2018 vom CVUA-MEL genutzten Flächen zunächst als Interimsflächen sowie
- die Beseitigung der Brandüberschlagsecken,
- die Beschaffung und Bereitstellung präsenzmelderbetriebener Stehleuchten zur Beseitigung der Beleuchtungsmängel an den Arbeitsplätzen unmittelbar um.

Der Kreistag hat die für die Sofortmaßnahmen benötigten Haushaltsmittel in Höhe von insgesamt 1.715.276 € in 2019 und 1.155.670 € in 2020 genehmigt.

Für die weiteren Sanierungsmaßnahmen, die sich auf die notwendigen Maßnahmen zur Behebung der sicherheitsrelevanten Mängel hinsichtlich Brandschutz, Haustechnik und der Gesundheit der Nutzer beschränken erstellt die Verwaltung, unter Beteiligung externer Fachplaner eine Entwurfsplanung (HOAI Leistungsphasen 1 bis 3).

Sülberkrüb
Landrat

Butz
Kreisdirektor

Die hierfür erforderlichen Vergabeverfahren sind durchzuführen. Der Kreistag hat die für die Entwurfsplanung benötigten Haushaltsmittel in Höhe von 940.000 € genehmigt.

Die aus der Entwurfsplanung resultierende Kostenberechnung wird dem Kreistag erneut zur Beschlussfassung vorgelegt (Sanierungsbeschluss).

Darstellung des Sachverhaltes:

Das Bürgerbegehren und der dazu getroffene Kreistagsbeschluss vom 25.09.2018 bezieht sich auf notwendige Maßnahmen zur Behebung der sicherheitsrelevanten Mängel hinsichtlich Brandschutz, Haustechnik und der Gesundheit der Nutzer, die im Ursprung im Maßnahmenkatalog vom 28.08.2012 (Grundlage des KT-Beschlusses vom 10.12.2012) definiert worden sind, zuzüglich des Maßnahmenpaketes Sanierung der Sanitär-, Abwasser- und Wasseranlagen. Diese Maßnahmen sind in die Kostenschätzung des Bürgerbegehrens eingeflossen und beinhalten folgende Einzelmaßnahmen

- Rückbau CVUA-MEL-Labore und Wiederherstellung von Büroflächen (Zellenstruktur)
- Erneuerung der Rauchschutztüren
- Erneuerung der Brandschutztüren und -tore
- Beseitigung der Brandüberschlagsecken
- Erneuerung der Brandmeldeanlage, Sicherheitsbeleuchtung, Alarmierungsanlage
- Bildung von notwendigen Brandabschnitten und Minimierung der Rettungsweglängen
- Installation von Löschanlagen im Zentral- und Katasterarchiv
- Sanierung der Elektroanlagen
- Sanierung der Lüftungsanlagen
- Erneuerung des Teppichbodens
- Erneuerung der Unterdecken in den Büros
- Malerarbeiten
- Sanierung der Sanitär-, Abwasser- und Wasseranlagen sowie der Sanitärbereiche

In dem zuvor beschriebenen Maßnahmenumfang sind nicht enthalten, die Sanierungserfordernisse in den Bereichen

- EDV- Verkabelung
- Küche / Kantine
- Großer Sitzungssaal
- Sanierung der gesamten Heizungsanlagen
- Sanierung großer Parkplatz
- Sanierung der Dachflächen

- Sanierung Fassade und Fenster
- Mechatronische Schließanlage
- Erneuerung der Ausstattung

Maßnahmen zur Verbesserung der Barrierefreiheit sind im Umsetzungspaket ebenfalls nicht berücksichtigt.

Durch den Kreistagsbeschluss vom 25.09.2018 bleiben folglich eine Reihe von absehbar erforderlichen Maßnahmen unberücksichtigt. Bei der Umsetzung wird es unvermeidbar sein, unwirtschaftliche Handlungsoptionen in Kauf zu nehmen, wie zum Beispiel bei der brandschutztechnischen Sanierung der Lüftungsanlagen. Sie muss auch in den Bereichen Großer Sitzungssaal und Küche/Kantine stattfinden, d.h. Demontage von Teilbereichen der Decken- und Wandverkleidungen, der technischen Anlagenteile (u.a. schadstoffhaltige Brandschutzklappen) werden einhergehen mit erheblichen Verschmutzungen. Nach der Anlagensanierung und der Schadstoffsanierung erfolgt die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes.

In der Kantine/Küche wurden in Erwartung einer grundlegenden Lösung in der Vergangenheit nur defekte und absolut notwendige Geräte ausgetauscht. Das Mobiliar in der Kantine ist noch Erstausrüstung aus 1979 und dringend erneuerungsbedürftig.

Im derzeitigen Pachtvertrag gehen Instandsetzungs- und Wartungsverpflichtungen sowie Ersatzbeschaffungen nur in geringem Umfang (bis zu 2.045,16 €/Jahr) zu Lasten des Pächters.

Sofortmaßnahmen 2019/2020

Aus dem Maßnahmenpaket Sanierung der Elektroanlagen erfolgt die Erneuerung der Elektrohauptverteilung (mehrere Störfälle in 2018) und der Austausch der Unterverteilungen als Einzelmaßnahme, die in den Jahren 2019 und 2020 ausgeführt wird (Dringlichkeitsentscheidung vom 19.12.2018).

Die Beleuchtung in den Büroräumen entspricht nicht mehr den Anforderungen nach der Arbeitsstättenverordnung. Zur schnellen und wirkungsvollen Mängelbeseitigung wird die Anschaffung von präsenzmelderbetriebenen Stehleuchten in 2019 vorgeschlagen. Der Einsatz von Stehleuchten wurde bereits durch die Verwaltung in den letzten 2 Jahren getestet und ist geeignet, die Beleuchtungsmängel in den Büros im Kreishaus zu beseitigen.

Die Beseitigung der Brandüberschlagsecken erfolgt ebenfalls in 2019.

Als weitere Einzelmaßnahme wird der Rückbau der CVUA-MEL-Labore und die Herstellung von Büroflächen in den Jahren 2019 und 2020 umgesetzt. Auch hier sind notwendige Maßnahmen zur Behebung sicherheitsrelevanter Mängel umzusetzen.

Das Kellergeschoss des CVUA-MEL ist für die Nutzung des Fachdienstes Veterinärwesen und Lebensmittelüberwachung und der Herrichtung eines IT-Ausbildungsstudios vorgesehen.

Die hergestellten Raumstrukturen im EG und 1. OG können für Interimsbelegungen genutzt werden. Nach einer vorläufigen Belegungsplanung können dort aufgrund der Raumtiefen dauerhaft mindestens 112 MA angemessen untergebracht werden, bei einer temporären Interimsnutzung ist eine Belegung auch mit bis zu 138 MA denkbar. Bis zum ganzheitlichen Rückbau sollen diese Flächen bereits im Rahmen der dringlichen Erneuerung der Elektrohauptverteilung und der Elektrounterverteilungen für Interimszwecke genutzt werden.

Folgemaßnahmen 2021/2025

Die Umsetzung der weiteren Maßnahmen zur Behebung der sicherheitsrelevanten Mängel erfolgt im Rahmen einer ganzheitlichen Planung. Voraussetzung dafür ist eine Aktualisierung des Brandschutzgutachtens und eine darauf aufbauender Bauantrag mit anschließender Genehmigung durch die Bauaufsicht der Stadt Recklinghausen.

Die Verwaltung wird dafür unter Hinzuziehung externer Planer eine Entwurfsplanung (HOAI Leistungsphasen 1-3) erstellen, um dann das Ergebnis dieser Planung mit der daraus resultierenden Kostenberechnung dem Kreistag zur Beschlussfassung vorzulegen (Sanierungsbeschluss).

Grobe Kostenschätzung

Das Ergebnis der Grobkostenschätzung für die notwendigen Maßnahmen zur Behebung der sicherheitsrelevanten Mängel hinsichtlich Brandschutz, Haustechnik und Gesundheit der Nutzer addiert sich als Gesamtsumme aller Sofortmaßnahmen und der Maßnahmen der ganzheitlichen Umsetzung, berechnet auf den Stichtag 01.01.2019, mit Berücksichtigung eines Ansatzes für notwendige Interimsmaßnahmen auf rd. 34,36 Mio. €.

Kostensteigerungen bis zur Bauausführung sind nach den aktuellen Baupreisindizes mit mehr als 4 % jährlich in der Prognose anzusetzen.

Finanzielle Auswirkungen

Das Sanierungspaket „Sicherheit hinsichtlich Brandschutz, Haustechnik und Gesundheit der Nutzer“ ist unter Berücksichtigung der gesetzlichen Änderungen des NKF veranschlagt worden.

Die erforderlichen Haushaltsmittel für die Sofortmaßnahmen sind in den Haushaltsjahren ab 2019 wie folgt veranschlagt:

Erneuerung der Elektrohauptverteilung und Erneuerung der Unterverteilungen entsprechend Dringlichkeitsentscheidung:

- 2019 939.505 € (investiv)
 - 2020 939.505 € (investiv)
- Anschaffung von 529 Stehleuchten in den Büroräumen
- 2019 503.608 € (investiv)

Beseitigung der Brandüberschlagsecken

- 2019 56.000 € (konsumtiv)

Rückbau der CVUA-MEL-Labore in Büroflächen

- 2019 1.151.670 € (investiv)
- 2020 1.151.670 € (investiv)

Die erforderlichen Haushaltsmittel für die übrigen Maßnahmen sind in den kommenden Haushaltsjahren ab 2019 wie folgt veranschlagt:

- | | | |
|--------|-------------|--|
| - 2019 | 940.000 € | Entwurfsplanung |
| - 2020 | 1.880.000 € | Ausführungsplanung u.a. (HOAI-Phasen 4-7) |
| - 2021 | 4.473.792 € | anteilige Sanierung (vorbehaltlich Baubeschluss) |
| - 2022 | 4.473.792 € | anteilige Sanierung (vorbehaltlich Baubeschluss) |
| - 2023 | 4.473.792 € | anteilige Sanierung (vorbehaltlich Baubeschluss) |
| - 2024 | 4.473.792 € | anteilige Sanierung (vorbehaltlich Baubeschluss) |
| - 2025 | 4.473.791 € | anteilige Sanierung (vorbehaltlich Baubeschluss) |

Auswirkungen auf die Verwaltungsnebenstellen

Immobilienstrategische und wirtschaftliche Folgen aus der Entscheidung zum Bürgerbegehren sind insbesondere, dass die in der flächensparenden Neubaulösung (Neue Bürowelten) aufgezeigten Flächen- und Gebäudevollkosteneinsparungen für die kreiseigenen Verwaltungsnebenstellen Straßenverkehrsamt Marl und Erziehungsberatungsstelle Recklinghausen sowie für angemietete Büroflächen verschiedener Fachdienste nicht erreicht werden. Vielmehr sind durch Mietpreissteigerungen und die prognostizierten regelmäßigen eintretenden Energiekostensteigerungen (Strom/Heizung) weitere zusätzliche finanzielle Belastungen zu erwarten.

Aus der Beschlusslage ergibt sich als weitere Konsequenz, dass für die bekannten Sanierungsnotwendigkeiten in den kreiseigenen Verwaltungsnebenstellen Straßenverkehrsamt Marl und Erziehungsberatungsstelle Recklinghausen Lösungen gefunden werden müssen. Da die bisherigen groben Kostenschätzungen überaltert sind, wird die Verwaltung für diese Immobilien in 2019 Projektskizzen mit aktualisierten Kostenschätzungen erstellen und die Ergebnisse in die Beratungen der politischen Gremien einbringen.

Zeitplan

Der weitere Ablauf bis zum Sanierungsbeschluss des Kreistages gliedert sich wie folgt:

- Kreistagsbeschluss für die Erstellung einer Entwurfsplanung => 02.2019
- Sanierungsbeschluss durch den Kreistag auf Grundlage der Entwurfsplanung ab 12/2019
- Umsetzung ab 2020
bis voraussichtlich 2030

Die Annahmen zur zeitlichen Ablaufplanung berücksichtigen eine Sanierung im laufenden Dienstbetrieb. Seitens der Verwaltung wird aufgrund der damit verbundenen Vorteile im Bauablauf eine bauteilweise Sanierung vorgesehen. Voraussetzung dafür ist jeweils ein Leerzug des betreffenden Gebäudebauteils.