



Vorlage Nr.: 23/127

19.10.2010

Beschlussvorlage**öffentlich**

für den / für die	Berichterstatter	Sitzung am	TOP
Schulausschuss	Landrat	23.11.2010	2
Ausschuss für Landschaftsplanung, Umweltfragen und Bauangelegenheiten	Landrat	25.11.2010	4
Kreisausschuss	Landrat	06.12.2010	7
Kreistag	Landrat	13.12.2010	8

**Nutzungseinschränkende Baumängel an Gebäuden des Kreises
- unmittelbarer Handlungsbedarf**

1	Klassifizierung der Aufgabe: Bei der Aufgabe handelt es sich um	
	☐ eine freiwillige Aufgabe: Bindung durch Kreistagsbeschluss	☐ eine freiwillige Aufgabe: Bindung durch Vertrag
	☒ eine Pflichtaufgabe mit vorgeschriebenen Standards	☐ eine Pflichtaufgabe ohne vorgeschriebene Standards
	Ggf. weitergehende Ausführungen siehe Erläuterungen Nr:	

Auswirkungen (Ggf. weitergehende Ausführungen siehe Erläuterungen Nr.)

2	Finanzielle Auswirkungen (nur bei Beschlussvorlagen)						
	<i>Kurzfristig?</i>	☐ nein	☒ ja	Deckung im Haushalt?	☒ ja	☐ nein	<u>Erl-Nr.:</u>
				Beteiligung Dritter?	☐ ja	☒ nein	
	<i>Langfristig?</i>	☐ nein	☒ ja	Beteiligung Dritter?	☐ ja	☒ nein	<u>Erl-Nr.:</u>

3	Sonstige Auswirkungen (nur bei Beschlussvorlagen)			
	Auswirkungen für die Bürger?	☐ ja	☒ nein	<u>Erl-Nr.:</u>
	Auswirkungen auf die Qualität der Aufgabenerfüllung?	☒ ja	☐ nein	<u>Erl-Nr.:</u>
	Personelle und / oder organisatorische Auswirkungen ?	☒ ja	☐ nein	<u>Erl-Nr.:</u>
	Auswirkungen auf die Gleichstellung von Mann und Frau?	☐ ja	☒ nein	<u>Erl-Nr.:</u>
	Auswirkungen auf die Umwelt?	☒ ja	☐ nein	<u>Erl-Nr.:</u>

Fachdienst	Fachdienstleiter/in	Dezernent/in Fachbereichsleiter/in	Kreisdirektor	Landrat
FD 23	gez. Ehlert	gez. König	gez. Butz	gez. Süberkrüb
FD 20	gez. Dynak	gez. Schmidt		
FD 41	gez. Pinnow	gez. Schröder		

Beratungs- ergebnis	☐ gemäß Beschlussvorschlag	☐ abweichender Beschluss
	☐ einstimmig	Ja: Nein: Enth.:

Beschlussvorschlag:

1. Neben den im Folgenden beschriebenen nutzungseinschränkenden Baumängeln hat die beauftragte Substanzanalyse keine Baumängel oder Schadstoffbelastungen ergeben, die einen akuten Handlungsbedarf auslösen.
2. Für die Sanierung der brandschutztechnischen Mängel an den Gebäuden Nr. 1 und Nr. 6 sowie die Grundsanierung des Gebäudes Nr. 6 des Berufskollegs Castrop-Rauxel, die Sanierung der Gebäudehülle des Schulgebäudes am Kuniberg Berufskolleg und der Beseitigung der sicherheitstechnischen Mängel in der Sporthalle am Kuniberg Berufskolleg wird eine Entwurfsplanung erstellt. Die daraus resultierenden Kostenberechnungen werden dem Kreistag zur Beschlussfassung vorgelegt. Die für die Erstellung der Entwurfsplanung erforderlichen Kosten in Höhe von ca. 1 Mio. € werden außerplanmäßig bereitgestellt.

Darstellung des Sachverhaltes:

Schulverwaltung (FD 41), Kämmerei (20) und Immobilienangelegenheiten (FD 23) haben einen abgestimmten Handlungsvorschlag für die dringlichsten Sanierungen an den Liegenschaften des Kreises Recklinghausen entwickelt vor dem Hintergrund der Frage, wo bei unterlassener Sanierung mit erkennbaren Nutzungseinschränkungen/–verboten zu rechnen ist.

Schulentwicklungsplanerisch wird prognostiziert, dass die vorhandenen 8 Standorte der Berufskollegs in den nächsten 10 bis 15 Jahren weitgehend unverändert benötigt werden, schulische Strukturen und regionale Bildungstraditionen lassen auch eine sich verstärkende Nutzung der Bildungsgänge an den Berufskollegs erwarten.

Das Kreishaus wurde in diese Überlegungen nicht einbezogen, weil hierzu eine besondere Beschlussfassung bereits am 05.07.2010 erfolgte.

Als Ergebnis dieser Analyse werden folgende unabweisbare Maßnahmen zur Umsetzung vorgeschlagen:

- Berufskolleg Castrop-Rauxel, Gebäude Nr. 1 und 6
- Kuniberg Berufskolleg, Schulgebäude und Sporthalle

BK Castrop-Rauxel, Gebäude Nr. 1 und 6

Die Sanierung der Gebäude Nr. 1 und 6 am BK Castrop-Rauxel genießt höchste Priorität, weil hier ansonsten eine weitere Nutzung nicht sichergestellt werden kann. Für alle Gebäude des Berufskollegs Castrop-Rauxel liegt ein mit der Bauaufsicht und der Feuerwehr abgestimmtes Brandsschutzkonzept vor, das vor dem Hintergrund einer Komplettsanierung erstellt wurde. Diese Komplettsanierung wurde bisher nicht umgesetzt. Nach Gesprächen mit den Beteiligten aus dem I. Halbjahr 2010 unter Einbindung auch der oberen Bauaufsicht beim Kreis Recklinghausen lassen die brandschutztechnischen Mängel an den Gebäuden Nr. 1 und 6 keine weiteren zeitlichen Verzögerungen zu, ansonsten droht die Schließung der Gebäude. Um die Störungen für den Schulbetrieb zu minimieren, sollen im Nachgang der brandschutztechnischen Sanierungen auch die komplette Gebäudehülle und die dringend notwendige Innensanierung stattfinden.

Im Gebäude Nr. 6 gibt es insgesamt 6 **Lüftungsanlagen**, welche vornehmlich die innen liegenden Flure, sowie die sanitären Bereiche (WC's, Duschen, Umkleiden etc.) mit Luft versorgen. Die im November/Dezember 2006 vorgeschriebene und durch den TÜV durchgeführte Prüfung brachte zum Vorschein, dass an allen lüftungstechnischen Anlagen erhebliche **Mängel** bestehen, **sowohl in technischer, als auch in brandschutztechnischer Hinsicht**.

Alle Lüftungsanlagen sind seit ca. 30 Jahren in Betrieb, die rechnerische Lebensdauer beträgt jedoch nur 20 Jahre. Insbesondere die direkt auf dem Flachdach stehenden Lüftungsgeräte für „innen liegende Räume Ost“ sowie „innen liegende Räume West“ sind derart stark korrodiert, dass bei starkem Regen Wasser in die Kastengeräte läuft, sehr zum Nachteil der Lebensdauer und Hygiene. Ein nachträgliches Abdichten ist hier nicht mehr möglich.

Alle Lüftungsanlagen müssen zudem, unter dem Gesichtspunkt des aktuellen Bedarfs an Außenluft in den zurzeit belüfteten Räumen, überplant und umgebaut werden. Dies ist aber auch eine grundlegende Forderung der neuen Energieeinsparverordnung (ENEV), die in Kürze verabschiedet wird.

Heizungsseitig müssen unter Beachtung der momentan gültigen (und auch der neuen) ENEV alle zugänglichen Heizungsrohrleitungen nachisoliert werden. Hier muss vor Aufbringung der Isolierung untersucht werden, ob die Rohrleitungen für weitere 40 Jahre genutzt werden können. Ansonsten hat ein Austausch stattzufinden.

Die **Fenster des Hauses Nr. 6** sind zum Teil undicht (Regen dringt auch ohne Windbeaufschlagung ein) und thermisch nicht getrennt, so dass im Winter teilweise Fenster einfrieren. Im Treppenhaus weisen die Fenster und Türen noch Einfachverglasung auf.

Der **Sonnenschutz** ist nach 25 Jahren völlig marode, die Bänder reißen immer wieder ab. Reparaturen sind nicht mehr möglich.

Auf Grund der Lage des Gebäudes sind die Unterrichtsräume direkt der Sonneneinstrahlung ausgesetzt, so dass sich bereits bei länger anhaltender Sonneneinstrahlung unzumutbare Temperaturen bilden. Darüber hinaus ist ein funktionierender Sonnenschutz auch Voraussetzung für die Nutzung der PC-Räume.

Darüber hinaus sind die **WC-Anlagen** auf Grund des Alters und der Vandalismusschäden nicht mehr komplett funktionstüchtig; Türen konnten nicht mehr gängig gemacht werden und wurden komplett entfernt. Unabhängig davon sind die WC-Anlagen auf den Bedarf zurückzuführen.

Das Gebäude Nr. 1 verfügt zurzeit über keinen 2. Rettungsweg, der laut Brandschutzkonzept zur Vermeidung von Nutzungseinschränkungen zwingend erforderlich ist (Anbau einer Außentreppe und Ausbildung der Querspange am Treppenraum durch Schaffung neuer Türen). Darüber hinaus sind eine Vielzahl von Rauchschutztüren erforderlich sowie eine entsprechende Sicherheitsbeleuchtung.

Kuniberg Berufskolleg, Schulgebäude und Sporthalle

Für das Kuniberg Berufskolleg wurde bereits mehrfach eine Komplettsanierung in Erwägung erörtert. Weitere Verzögerungen beinhalten ein hohes Maß an Gefährdungspotential hinsichtlich der Betonfassade. Bereits Anfang 2009 wurden erhebliche Mängel festgestellt, die mit einem Aufwand von ca. 200.000 € beseitigt werden konnten. Diese Mängelbeseitigung beinhaltet aber nur die absoluten Gefahrenpotentiale zur Vermeidung von Personenschäden. Seitens des beurteilenden Statikers wurde neben der akuten Mängelbeseitigung eine zeitnahe grundlegende Sanierung empfohlen, weil ansonsten der Schadensumfang am Beton überproportional zunehmen wird.

Darüber hinaus wurden in diesem Zuge sämtliche Fensteranlagen überprüft und notdürftig repariert. Es mussten Fenster vernagelt und funktionsuntüchtig gemacht werden, weil eine unfallsichere Bedienung nicht mehr sichergestellt werden konnte.

Neben diesen sicherheitstechnischen Mängeln sind auch beim Kuniberg regelmäßige Undichtigkeiten am Dach zu verzeichnen sowie ein fehlender bzw. eingeschränkt nutzbarer Sonnenschutz. Ferner liegt auch für das Kuniberg BK ein abgestimmtes Brandschutzkonzept vor, das weitere Maßnahmen fordert.

Die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen wurden in sinnvolle Bauabschnitte gegliedert.

Erster Bauabschnitt - Kosten ca. 6,8 Mio. €

- Flachdachsanierung, Fassade, Metallarbeiten, Sonnenschutz und Rollläden, Eingangstüren
- Sicherungsmaßnahmen, um Unfälle zu verhindern und die Nutzung des Gebäudes sicherzustellen
- Sicherheitsbeleuchtung, 2. baulicher Rettungsweg, Holzunterdecken
- Die Geräteraumtore der Sporthalle beinhalten eine hohe Unfallgefahr. Darüber hinaus ist auch hier der 2. Rettungsweg sicherzustellen. Die Kosten belaufen sich auf etwa 50.000 €.
- Brandschutzmaßnahmen, um ein Nutzungsverbot zu verhindern

Zweiter Bauabschnitt

- Brandschutztüren, Brandschutzwände, Abschottung von Leitungen und Öffnungen, Wasser-/ Entwässerungsleitungen, WC-Raum)
- Brandschutzmaßnahmen und Maßnahmen, um weitere Schäden zu verhindern
- Budget 2013

Dritter Bauabschnitt

- Aufzug, Cafeteria, Malerarbeiten
- Maßnahmen, um die Ansicht des Gebäudes und die Bequemlichkeit der Nutzer zu verbessern.
- Budget 2014

Vorschläge hinsichtlich weiterer dringlicher Sanierungen

Hinsichtlich weiterer dringlicher Sanierungen, die aber aus sicherheitstechnischen Gründen nachrangig zu den vorab beschriebenen Maßnahmen zu bewerten sind, schlägt die Verwaltung folgende Verfahrensweise vor.

Kuniberg Berufskolleg, Aula

Die Aula ist zurzeit wegen bühnentechnischer Mängel nur eingeschränkt nutzbar. Die Wiederherstellung der Funktionalität der Bühnentechnik, die vor allem von Drittnutzern nachgefragt wird, würde Kosten in Höhe von ca. 150.000 € verursachen. Für schulische Veranstaltungen ist die Aula zunächst weiter nutzbar. Seitens der Verwaltung wird vorgeschlagen, wie bisher die Nutzung der Aula mit den Einschränkungen für öffentliche Veranstaltungen zu nutzen.

Berufskolleg Gladbeck, Gebäude II und III

Die Gebäude II und III weisen erhebliche energetische Defizite auf, die teilweise zu unzumutbaren Unterrichtsbedingungen führen (Einfachverglasung (Holz) ohne Sonnenschutz nach Süden). Hier ist dringend ergänzend zu der Erneuerung der Heizungsanlage im Rahmen von KP II eine Sanierung der Gebäudehülle erforderlich. Auf Grund einer vorliegenden Kostenschätzung aus 03/2009 sind für beide Gebäude grobe Kosten in Höhe von 4,3 Mio. € zu veranschlagen. Darin nicht enthalten sind die auch erforderlichen Innensanierungen und evtl. sich aus einem Brandschutzgutachten ergebenden Maßnahmen.

Die Maßnahmen sollten für 2012 bis 2014 im Haushalt veranschlagt werden.

Gesundheitsamt Marl

Die Gebäudehülle und die Wärmeversorgung weisen einen hohen Sanierungsbedarf auf (ca. 3,5 Mio. €). Das Gebäude weist bereits große Schäden im Dachbereich auf, die nicht mehr punktuell reparabel sind und immer häufiger zu nachhaltigen Feuchtigkeitsschäden führen. Ferner kann keine Garantie für eine störungsfreie Wärmeversorgung gegeben werden. Für die zurzeit untergebrachten Dienststellen müssen sowohl im Falle eines Abrisses als auch bei einer Komplettvermietung alternative Unterbringungen sichergestellt werden.

Zurzeit führt die Verwaltung noch Verhandlungen für eine dauerhafte Nutzung mit entsprechenden Mietern. Sollten sich diese erfolgreich gestalten, werden die Sanierungskosten in Abhängigkeit der Nutzungsanforderungen der Mieter noch genau zu beziffern sein.

Sollten diese Verhandlungen scheitern bzw. sich nicht wirtschaftlich gestalten lassen, wird das Gebäude abgerissen. Die Abrisskosten belaufen sich auf ca. 500.000 €.

In der **Anlage 1** sind die Vorschläge zu den Sanierungsinhalten und –folgen noch einmal in einer Übersicht dargestellt.

Finanzierung

Die Maßnahmen am Gebäude Nr. 1 und Nr. 6 des Berufskollegs Castrop-Rauxel sowie die Sanierung der Gebäudehülle des Schulgebäudes des Berufskollegs am Kuniberg, so wie oben beschrieben, stellen haushaltsrechtlich unabweisbare Vorgänge dar, die unter die Regelung des § 82 GO NRW fallen. Da sie als **investiv** zu beurteilen sind und hierfür eine Veranschlagung im Finanzplan 2010 nicht vorgesehen war, ist die notwendige Deckung zur Finanzierung der „außerplanmäßigen Auszahlungen“ zu gewährleisten. Nach derzeitiger Berechnung belaufen sich die in 2010 fällig werdenden Auszahlungen für das Berufskolleg Castrop Rauxel auf 630 T€ und für das Berufskolleg am Kuniberg auf 370 T€. Wegen der Erheblichkeit der beabsichtigten Auszahlungen ist die Zustimmung des Kreistages erforderlich. Die haushaltsmäßige Deckung soll aus bestehenden Veranschlagungen erfolgen:

01.13.01.2310.783101	Doppel BKs Recklinghausen (Auszahlungen für Erwerb)
01.13.01.2310.785111	Doppel BKs Recklinghausen (Auszahlungen für Bau)
01.13.01.2314.782111	BK Gladbeck (Auszahlungen für Umbau)
01.13.01.2316.785112	BK Marl (ChemKom)

Die zahlenmäßig exakte Berechnung der Deckung erfolgt seitens der Verwaltung im Rahmen des Jahresabschlusses 2010.

Die über das Haushaltsjahr 2010 benötigten Haushaltsmittel werden in die jeweilige Haushaltsplanung eingebracht.

Die Maßnahmen an der Sporthalle am Berufskolleg Kuniberg werden aus laufenden Mitteln des Jahres 2010 (Veranschlagungen im Ergebnisplan) getragen.

Übersicht

Anlage 1

Übersicht über die dringlichsten Sanierungen						Stand: 15.10.2010
	Priorität 1	Priorität 2	Priorität 3	Priorität 4	ohne Priorität	
	Berufskolleg Castrop-Rauel Haus 1 Haus 6	Kuniberg Berufskolleg Schulgebäude Sporthalle	Berufskolleg Gladbeck Gebäude 3 und 4	Gesundheitsamt Marl	Kuniberg Berufskolleg Aula	
Brandschutzmängel	Schaffung eines 2. Rettungsweges Entüftung der Lüftungsanlagen Austausch der Rauchschutztüren Sanierung der elektrotechnischen Anlagen	Holzunterdecken 2. baulicher Rettungsweg				
Sicherheits- und Baumängel	Dach-, Fenster-, Fassadensanierung	Dach-, Fenster-, Fassadensanierung Sicherheitsbeleuchtung	Dach-, Fenster-, Fassadensanierung	Dach-, Fenster-, Fassadensanierung Defekte Heizungsanlage	Defekte Bühnentechnik	
Nutzungsbeschränkungen	Es droht ein Nutzungsverbot in 2011	Gebäude verfall, Untergefährdung, Nutzungsbeschränkung bzw. -verbot	Unzumutbarkeit, energetisches Manko	Gebäude verfall, Untergefährdung, drohender Ausfall der Heizungsanlage	Eine Nutzung der Bühnentechnik ist nicht mehr möglich	
Aufwand für die Beseitigung der Mängel (Anpassung der aktuellen Haushaltsplanung ist erforderlich)	ca. 0,6 Mio. €	ca. 11,0 Mio. €	ca. 4,3 Mio. € (nur Gebäudehülle) zusätzlich ca. 1,9 Mio. € (Innenanierung, wie z.B. Brandschutzmaßnahmen)	ca. 3,5 Mio. €	ca. 150.000 €	
Abziskkosten				ca. 0,5 Mio. €		
Handlungsvorschlag	In 2010 Sanierungsbeginn	Beginn mit dem 1. Bauabschnitt in 2011, Fortsetzung in 2012, in 2013 und 2014 folgen der 2. und 3. Bauabschnitt	Sanierungsbeginn in 2012	Weitere Verhandlungen abwarten, in 2011 Abriss oder Sanierung je nach Ergebnis der Mietverhandlungen	Derzeit keine Maßnahmen, weiterhin nur eingeschränkte Nutzung	

Lösungsvorschläge/Alternativen (realisierbare Alternativen hier aufführen):
