



Vorlage Nr.: 23/131

23.02.2012

Berichtsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Berichterstatter	Sitzung am	TOP
Kreistag	Landrat	12.03.2012	16

Kreishaussanierung: Ergebnis der ergänzenden Prüfung

Darstellung des Sachverhaltes:

Mit ihrem Antrag vom 29.09.2011 hat die CDU-Kreistagsfraktion vorgeschlagen, sich bei Kreishaussanierung auf das unabdingbare Mindestmaß zu beschränken. Der Kreistag hat sich dazu in seiner Sitzung am 17.10.2011 darauf verständigt, diese in die Diskussion eingebrachte Sanierungsvariante durch eine externe Begutachtung prüfen und bewerten zu lassen.

Beauftragt wurden nach internen Abstimmungen mit der Vergabestelle und der Rechnungsprüfung als Gutachter für die übergreifenden Gewerke

- die DMT GmbH & Co. KG – Unternehmensgruppe TÜV NORD Gebäude Sicherheit und
- der TÜV Rheinland

Ziel war es nicht nur einzelne Gewerke separat zu betrachten, sondern auch eine gesamtgutachterliche Empfehlung über mehrere Gewerke hinweg zu erhalten. Insbesondere sollten die Gutachter eine inhaltliche Prüfung der vorhandenen Sanierungsgrundlagen

- das vorliegende Brandschutzkonzept
- die Studie über den elektrotechnischen Anlagenzustand
- die eigenen technischen Erkenntnisse und Notwendigkeiten in den Bereichen Klima- und Lüftung

vornehmen und aufzeigen, welche Maßnahmen zwingend notwendig sind (Plausibilitätskontrolle) und umgesetzt werden müssen (Handlungsempfehlung).

Die DMT GmbH & Co. KG hat nach mehreren Ortsbesichtigungen neben einer Gesamthandlungsempfehlung drei detaillierte gutachterliche Stellungnahmen zur geplanten Sanierung des Kreishauses Recklinghausen vorgelegt, die den Fraktionen und den Einzelmitgliedern mit dem ergänzenden Bericht des TÜV Rheinland in der vollständigen Fassung über das Kreistagsbüro zur Verfügung gestellt werden:

Süberkrüb
Landrat

Butz
Kreisdirektor

- Gutachterliche Stellungnahme zur geplanten brandschutztechnischen Sanierung (DMT)
- Gutachterliche Stellungnahme zur geplanten elektrotechnischen Sanierung (DMT)
- Gutachterliche Stellungnahme zur geplanten Sanierung der Klima- und Lüftungstechnischen Anlagen (DMT)
- Gutachterliche Stellungnahme zur geplanten Sanierung der Heizungs- und Sanitäranlagen (TÜV Rheinland)

Zusammenfassung der Prüfungsergebnisse

Brandschutz:

Im Kreishaus wurden konkrete Gefahren für Leben und Gesundheit festgestellt, die eine brandschutztechnische Sanierung erforderlich machen. Das Brandschutzkonzept ist durch die Bauaufsicht der Stadt Recklinghausen genehmigt. Das Brandschutzkonzept ist aus Sicht des Sachverständigen schlüssig und plausibel und gewährleistet den Weiterbetrieb des Gebäudes bis 2016.

Sämtliche darin beschriebenen Maßnahmen sind zwingend umzusetzen. Sofern bei Durchführung des Vorhabens die im Brandschutzkonzept (bzw. den weiteren genehmigten Unterlagen) beschriebenen und somit genehmigten Maßnahmen nicht vollständig umgesetzt würden, würde ein zum Teil illegaler Zustand entstehen.

Über das vorliegende Brandschutzkonzept hinaus sind in einigen Fluren weitere Rauchabschnitte durch den Einbau von Rauchschutztüren herzustellen, wobei die einzelnen Rauchabschnitte maximal 30 m lang sein dürfen.

Elektrotechnische Anlagen:

Die vorliegende Studie zu den elektrotechnischen Anlagen ist aus Sicht des Sachverständigen für das hier betrachtete Bestandsgebäude weitestgehend schlüssig und plausibel. Die vorhandenen elektrischen Anlagen im Kreishaus Recklinghausen sind nicht in Gänze betriebssicher und wirksam. Die Anforderungen des Brandschutzkonzeptes sind umzusetzen. Bei den direkt auf Holz installierten Leuchten besteht akute Brandgefahr.

Darüber hinaus hat der Sachverständige für elektrotechnische Anlagen folgende erhebliche Zusatzmaßnahmen dokumentiert:

- *Hinweis auf die Einhaltung der Leitungsanlagen Richtlinie (LAR-NRW) mit z.B. Installation von Funktionserhaltungskabeln für die Sicherheitsbeleuchtung.*
- *Die Verteiler der sicherheitsrelevanten Anlagen sind in eigenen Räumen unterzubringen bzw. zugelassene Brandschutzgehäuse zu verwenden sind (konkret bedeutet dieses, dass ggf. neue Räume hierfür zu schaffen sind).*
- *Beachtung der LAR-NRW bezüglich Installation von Leitungen in den Fluren.*

- *Für die erforderliche Sicherheitsbeleuchtungsanlage notwendigen Unterspannungsauslöser, Koppelrelais und Hilfskontakte müssen in die bestehenden Verteiler integriert werden. Diese ist bei den vorhandenen Verteilungen nicht bzw. nur unzureichend möglich.*
- *Der Austausch der vieradrigen Zuleitungen zu den Unterverteilern gegen fünfadrig Zuteilungen ist erforderlich (das bedeutet, dass sämtliche Zuleitungen aus dem Keller zu den 56 Unterverteilern erneuert werden müssen).*

Im Ergebnis ist für eine betriebssichere elektrische Anlage eine grundlegende Sanierung erforderlich, um einen Weiterbetrieb sicherzustellen.

Klima- und Lüftungstechnische Anlagen:

Die vorliegenden Unterlagen und die empfohlenen Maßnahmen sind aus Sicht des Sachverständigen für das betrachtete Bestandsgebäude insgesamt schlüssig und plausibel.

Die vorhandenen lüftungstechnischen Anlagen im Kreishaus Recklinghausen entsprechen zum größten Teil nicht mehr den anerkannten Regeln der Technik. Unabhängig von sonstigen Umbauvorhaben sind Sanierungsmaßnahmen der lüftungstechnischen Anlagen erforderlich.

Die Planung bezüglich der zukünftigen Nutzung des Kreishauses sollte konkretisiert werden. Nur so können die im Einzelnen erforderlichen Maßnahmen verbindlich festgelegt werden. Die Planungsergebnisse müssen dann mit der Bauaufsichtsbehörde abgestimmt werden.

Eine Sanierung reduziert auf die zwingend notwendigen Maßnahmen (Reparatur bei Ausfall) ist bei einem für die nächsten Jahre vorgesehenen Weiterbetrieb des Kreishauses nicht sinnvoll und lässt sich in vielen Bereichen ohnehin nicht realisieren. Eine auf die zukünftige Nutzung angepasste und den aktuellen Verordnungen und anerkannten Regeln der Technik entsprechende Klimatisierung dürfte (vorbehaltlich der noch zu erstellenden Wirtschaftlichkeitsberechnungen) das wirtschaftlichere Konzept sein.

Heizungsanlage und Sanitäranlagen:

Die Anlagengruppen wurden vom TÜV Rheinland untersucht und bewertet. Nach dem vorliegenden Entwurf des Abschlussberichtes von Ende Februar 2012 werden mit Ausnahme der Brunnenanlage alle benannten Sanierungsmaßnahmen für den mittel- und langfristigen Weiterbetrieb des Gebäudes zwingend notwendig. Kurzfristige Maßnahmen bzw. Sofortmaßnahmen zur Aufrechterhaltung des Weiterbetriebes sind nicht erforderlich.

Ein Teil der Gewerke Heizung und Sanitär benannten Maßnahmen kann als Einzelmaßnahme umgesetzt werden, die Mehrzahl der Maßnahmen sollte jedoch aus wirtschaftlichen Gründen in Teilabschnitten über alle technischen Gewerke durchgeführt werden. Bei der Bündelung der Teilabschnittsleistungen ist auch zu berücksichtigen, dass die Nutzungsausfälle durch die Sanierungsmaßnahmen minimiert werden.

Fazit des Überprüfungsprozesses

Nach der ergänzenden Untersuchung von DMT und TÜV Rheinland steht erneut fest, dass das Kreishaus tiefgreifend saniert werden muss. Nach heutigem Stand der Erkenntnisse ist eine vollständige Auslagerung dabei unumgänglich.

An der Zeitvorgabe, die Maßnahmen bis 2016 umzusetzen, hat sich nichts geändert.

Es kann festgestellt werden, dass die ergänzend geprüfte Variante nicht erheblich von der bisher vorgestellten Variante A abweicht. Die Sanierung einzelner Elemente der Heizungsanlage könnte entbehrlich sein und auch die Fassaden- und Fenstersanierung ist kurzfristig nicht zwingend notwendig – allerdings wären damit energetische Nachteile und, später weitere Baumaßnahmen mit möglichen Auslagerungen verbunden.

Im Ergebnis bleibt die flächenreduzierende Variante C nach heutigen Erkenntnissen und Prognosen nach wie vor die wirtschaftlichste Lösung für eine längerfristige Nutzung des Kreishauses. Dieser Ansatz wurde inzwischen vielfach bestätigt (KGST, GPA, RP Münster, Finanzministerium NRW...).

Die Erarbeitung des Haushaltssicherungskonzeptes hat aufgezeigt, dass die Belastung der kreisangehörigen Städte im Haushaltssicherungszeitraum und darüber hinaus nachhaltig niedriger ist. Zudem wird der Vermögensverzehr der Immobilie Kreishaus bei einer Umsetzung der Variante C geringer sein.

Eine Ausführung der Variante A würde aus heutiger Sicht die Städte, den Kreis und die nachfolgenden Generationen höher belasten (Sanierungsaufwand und Folgewirkungen).

Die extrem verschlechterte finanzielle Situation der kreisangehörigen Städte (Stärkungspakt etc.) soll bei der weiteren Planung und Ermittlung der wirtschaftlichsten Lösung der Kreishaussanierung zusätzliche Beachtung finden.

Weiteres Vorgehen

Um die Sanierung auf die wirtschaftlichste und ressourcenverträglichste Art sicherzustellen, wird die Verwaltung für Juni 2012 eine Beschlussvorlage erarbeiten, mit der die Verwaltung mit folgenden Planungsschritten beauftragt werden soll:

a) Planungsphase 1 Vorplanung

- (1) Konventionelle Sanierung einschließlich Heizung, Fassade und Fenster
- (2) Konventionelle Sanierung unter Verzicht auf Heizung, Fassade und Fenster – diese Sanierung wird auf einen späteren, heute nicht festlegbaren Zeitpunkt verschoben. Ob diese Sanierung ohne zweite Auslagerung erfolgen kann, steht nicht fest.
- (3) Flächenreduzierte Sanierung einschließlich Heizung, Fassade und Fenster
- (4) Flächenreduzierte Sanierung unter Verzicht auf Heizung, Fassade und Fenster – diese Sanierung wird auf einen späteren, heute nicht festlegbaren Zeitpunkt verschoben. Ob diese Sanierung ohne zweite Auslagerung erfolgen kann, steht nicht fest.

b) Planungsphase 2 Entwurfsplanung

- (1) Konventionelle Sanierung einschließlich Heizung, Fassade und Fenster
- (2) Konventionelle Sanierung unter Verzicht auf Heizung, Fassade und Fenster – diese Sanierung wird auf einen späteren, heute nicht festlegbaren Zeitpunkt verschoben. Ob diese Sanierung ohne zweite Auslagerung erfolgen kann, steht nicht fest.
- (3) Flächenreduzierte Sanierung einschließlich Heizung, Fassade und Fenster
- (4) Flächenreduzierte Sanierung unter Verzicht auf Heizung, Fassade und Fenster – diese Sanierung wird auf einen späteren, heute nicht festlegbaren Zeitpunkt verschoben. Ob diese Sanierung ohne zweite Auslagerung erfolgen kann, steht nicht fest.

Für alle vier Alternativen werden

- die Baukosten einschließlich der Darstellung der prozentualen Genauigkeit der Schätzung,
- der Anteil des investiven Aufwands,
- der Anteil des konsumtiven Aufwands,
- der geschätzte jährliche Aufwand nach Inbetriebnahme,
- die Auswirkungen auf die Kreisumlage und
- die Auswirkungen auf die Nebenstellen (Sanierungsaufwand und jährlicher Folgeaufwand)

differenziert dargestellt.

Die Vor- und Entwurfsplanung orientiert sich an den Leistungsphasen der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) und sind entsprechend zu vergüten. Die Inhalte dieser Leistungsphasen sind in der **Anlage 1** beschrieben.

Die daraus resultierenden Kosten werden für das vorgeschlagene Verfahren durch die Verwaltung für die angekündigte Beschlussvorlage im Juni ermittelt.

Der Kreistag entscheidet sich nach Abschluss der Vorplanung (Planungsphase 1) für die Weiterverfolgung einer oder mehrerer Alternativen, für die dann die vertiefende(n) Entwurfsplanung(en) zu erstellen ist bzw. sind.

Nach der Entwurfsplanung erfolgt der **Baubeschluss des Kreistages für eine der Alternativen.**

Die bereits im Oktober 2011 beschlossene, aber noch nicht beauftragte Hinzuziehung einer Projektsteuerung, soll vorbehaltlich einer entsprechenden Beschlussfassung des Kreistages im Juni 2012 ebenfalls für die Planungsphasen 1 und 2 ausgeschrieben und vergeben werden und den aufgezeigten Prozess zunächst bis zum Baubeschluss unterstützen.

Der Einsatz einer Projektsteuerung wird auf Grund der Komplexität und der Größenordnung des Projektes und wegen der zusätzlichen Qualitäts-, Kosten- und Terminkontrollen im Interesse des Bauherrn als sinnvoll bewertet. Die konsequente Wahrnehmung und Steuerung dieser Aufgaben, Erfordernisse und Leistungen ist für den Projekterfolg unerlässlich. Darüber hinaus können unabhängig von etwaigen Personalengpässen die Leistungen jederzeit abgerufen werden.

Bei Verzicht einer zusätzlichen Projektsteuerung könnten begrenzte Inhalte dieser Leistungen als besondere Leistungen im Sinne der HOAI in das Leistungsbild des zu beauftragenden Architekten aufgenommen werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Honorare von Architekten und Ingenieuren sich nach den Baukosten bemessen, so dass bei gleichzeitiger Beauftragung mit der Projektsteuerung das Interesse an einer Kostenreduzierung nicht unmittelbar gegeben ist. Die darüber hinaus erforderlichen Kontrollfunktionen müssten dann eigenständig erbracht werden. Personal mit der Qualifikation für eine Projektsteuerung ist intern nicht verfügbar.