



Vorlage Nr.: 23/140

25.10.2012

Beschlussvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Berichterstatter	Sitzung am	TOP
Ausschuss für Landschaftsplanung, Umweltfragen und Bauangelegenheiten	Landrat	22.11.2012	7.1
Kreisausschuss	Landrat	03.12.2012	14
Kreistag	Landrat	10.12.2012	14

Zwingend notwendige Maßnahmen der Kreishaussanierung: Beschluss über die weitere Planung

Beschlussvorschlag: Die Verwaltung erstellt unter Beteiligung externer Fachplaner zur weiteren Vorbereitung und Durchführung der notwendigen Maßnahmen der Kreishaussanierung

- für die sich aus dem Brandschaubericht vom 13.06.2012 ergebenden und mit der Unteren Bauaufsichtsbehörde der Stadt Recklinghausen abgestimmten Maßnahmen (Forderungen der Bauordnung) und
- für die notwendigen Maßnahmen aus den Betreiberpflichten

die Entwurfsplanung (HOAI Leistungsphasen 1 bis 3). Die hierfür erforderlichen Vergabeverfahren sind durchzuführen. Der Kreistag stellt die für die Entwurfsplanung benötigten Haushaltsmittel in Höhe von 1.026.559 € zur Verfügung. Die Verwaltung erteilt auf der Grundlage einer Bindungsermächtigung bereits in 2013 Aufträge für die in 2014 zu erarbeitende Planung.

Die aus der Entwurfsplanung resultierende Kostenberechnung für die Baumaßnahmen wird dem Kreistag erneut zur Beschlussfassung vorgelegt (Baubeschluss).

Süberkrüb
Landrat

Butz
Kreisdirektor

Darstellung des Sachverhaltes:

In den zurückliegenden Kreistagssitzungen wurden die Notwendigkeiten der Kreishaussanierung immer wieder thematisiert. Die ursprünglichen Sanierungspläne sahen drei Pakete vor:

- Sicherheit hinsichtlich Brandschutz, Haustechnik, Gesundheit der Nutzer
- Energetische Optimierung einschließlich Fenster, Fassaden und Heizung
- Reduzierung der Flächen um 25% durch eine flexible Bürolandschaft, um dauerhaft die u. a. durch die steigenden Betriebskosten entstehenden Folgekosten zu senken.

In der Kreistagssitzung am 18.06.2012 wurde ein Antrag der Kreistagsfraktionen SPD, Bündnis 90/Die Grünen und FDP zur Kreishaussanierung beschlossen, der **nur noch die Finanzierung der unabweisbar notwendigen Maßnahmen im Rahmen der bisherigen Raumstruktur des Kreishauses vorsieht.**

Ergänzende Brandschau zur Feststellung der zwingend erforderlichen Maßnahmen

Um Klarheit über die zwingend notwendigen Maßnahmen für das sensible Thema Brandschutz zu erzielen, wurde zusätzlich zu den bereits vorliegenden Gutachten (Brandschutzanalyse des Sachverständigenbüros Sondermann + Möller, DMT-Gutachten, Gutachten TÜV Rheinland) in Abstimmung mit der Unteren Bauaufsichtsbehörde der Stadt Recklinghausen eine ergänzende Brandschau durchgeführt.

Mit Schreiben vom 04.07.2012 hat die Stadt Recklinghausen das Ergebnis ihrer aktuellen Brandschauen im Kreishaus übersandt und mit dem Brandschaubericht darum gebeten, einen Maßnahmenkatalog für die Beseitigung der aufgezeigten Mängel vorzulegen.

Der Entwurf des Maßnahmenkataloges wurde der Stadt Recklinghausen am 28.08.2012 zugeleitet.

Dieser Maßnahmenkatalog (siehe Anlage 1) berücksichtigt nicht nur die Mängel des baulichen Brandschutzes, sondern auch die Hinweise der Stadt Recklinghausen, die in den technischen Gewerken Elektro und Lüftung durch die DMT-Gutachten festgestellten Mängel eigenverantwortlich zu prüfen und abzustellen, sowie die sich aus der Betreiberverantwortung ergebenden Maßnahmen wie z. B. die Erneuerung der mangelhaften Arbeitsplatzbeleuchtung, die Erneuerung der über 30 Jahre alten und hygienisch bedenklichen Teppichböden, die Beseitigung der Hygienemängel in den Lüftungsanlagen sowie die Ersatzinstallation von Akustikdecken in den Büros.

Der Maßnahmenkatalog enthält sowohl eine Risikoanalyse als auch eine Darstellung der erforderlichen Maßnahmen zur Mängelbeseitigung.

Die Mängel wurden dabei strukturiert erfasst und zugeordnet. Maßgeblich waren dafür die Quellen, aus der sich die notwendigen Beseitigungspflichten ergeben:

- I = Forderung Brandschaubericht vom 13.06.2012
- II = Mängel aus den DMT-Gutachten, Empfehlung/Brandschaubericht vom 13.06.2012
- III = Betreiberpflichten

Im weiteren Fortgang wurden die Mängel im Rahmen einer Risikoanalyse bewertet, d.h. die möglichen Auswirkungen eines Schadensereignisses auf Personen und Sachen sowie die Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines solchen Schadensereignisses.

Bei der Risikoanalyse wurde berücksichtigt, dass das Kreishaus seit der Errichtung und nach mehr als 30 Jahren Nutzung fast in einem unveränderten Zustand ist. Insbesondere aufgrund der brandschutz-, elektro- und lüftungstechnischen Mängel- und Gefährdungspotentiale kann der dauerhafte und störungsfreie Gebäudebetrieb ohne eine zeitgemäße Instandsetzung und Erneuerung nicht gesichert werden. Auch kurzfristige Ausfälle von technischen Anlagen mit Beeinträchtigungen für den Dienstbetrieb und unwirtschaftlichen Schadensregulierungen sind gehäuft zu erwarten (wie zuletzt die Kreishausevakuierung nach einem Lüfterdefekt in der Lüftungszentrale mit Verrauchung des Erdgeschosses). Verpflichtung des Gebäudebetreibers ist die Erhaltung und Wiederherstellung eines betriebssicheren Zustandes, der sowohl für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter als auch für die Bürgerinnen und Bürger eine störungsfreie und gefahrlose Nutzung sicherstellt und für unvermeidbare Gesundheitsbeeinträchtigungen entsprechende Präventivmaßnahmen berücksichtigt.

Die Mängelaufstellung verzichtet aufgrund der Aufgabenstellung – Ermittlung der unabweisbar notwendigen Maßnahmen im Rahmen der bisherigen Raumstruktur - auf die Darstellung der absehbaren Sanierungserfordernisse, die jetzt im Rahmen anderer Sanierungsmaßnahmen durchaus erheblich wirtschaftlicher abgewickelt werden könnten. Beispielhaft seien hier die Sanierung der Fassade, der Fenster, der Dächer und der Heizungsanlage genannt, ohne die nachhaltige und sich auf die zukünftigen Gebäudevollkosten bzw. Betriebskosten auswirkende energetische Verbesserungen nicht zu erreichen sind.

Ob mittelfristig eine rechtliche Verpflichtung zur energetischen Sanierung von Bestandsgebäuden festgelegt wird, wodurch höhere Kosten entstehen könnten, kann nicht sicher ausgeschlossen werden.

Für die zurzeit vom CVUA-MEL genutzten Flächen ist aufgrund der aktuellen Verhandlungen über eine räumliche Verlagerung der Rückbau der technischen Anlagen und die Wiederherstellung von Büroflächen berücksichtigt. Ein Verbleib des CVUA-MEL im Kreishaus scheidet aus, weil im Rahmen einer Sanierung (Wegfall Bestandsschutz) die Anforderungen an die Geschosshöhen von Laborräumen (Mindestgeschosshöhe 3,80-4,00 m) zu berücksichtigen sind und diese baulich und wirtschaftlich in den jetzigen Räumen nicht bereitgestellt werden können.

Mit der Wiederherstellung von Büroflächen könnten dezentral angemietete Bereiche in das Kreishaus verlagert und die Mietverträge gekündigt werden (z. B. FD 59 an der Castroper Straße in Recklinghausen, Mietende 31.05.2018).

Am 02.10.2012 wurde der vorgelegte Maßnahmenkatalog einvernehmlich mit der Stadt Recklinghausen abgestimmt (siehe Anlage 2 Protokoll des Abstimmungsgesprächs). Die seitens der Kreisverwaltung aufgezeigten Maßnahmen sind danach geeignet, den Forderungen der Stadt Recklinghausen und der Betreiberverantwortung ausreichend Rechnung zu tragen. Voraussetzung für die Abarbeitung ist (wiederum) ein entsprechender Bauantrag durch die Kreisverwaltung.

Die Verwaltung wird daher eine entsprechende Entwurfsplanung (HOAI Leistungsphasen 1 bis 3) erstellen, um dann das Ergebnis dieser Planung mit den daraus resultierenden genaueren Kosten (Kostenberechnung) dem Kreistag zur Beschlussfassung vorzulegen (Baubeschluss).

Grobe Kostenschätzung

Nach der Abstimmung des Maßnahmenkataloges mit der Stadt Recklinghausen wurde in einem weiteren Verfahrensschritt durch die Kreisverwaltung eine grobe Kostenschätzung erstellt (siehe Anlage 3 Grobe Kostenschätzung). Die notwendigen Maßnahmen und Kosten wurden dabei unterteilt in Forderungen aus Sicht der Stadt Recklinghausen und der eigenverantwortlichen Betreiberpflichten.

Ergebnis der Grobkostenschätzung – Gesamtsumme	Notwendige Maßnahmen abgestimmt mit Stadt Recklinghausen	Notwendige Maßnahmen - Betreiberpflichten
17.581.333 €	9.016.351 €	8.564.982 €

Die aus den Betreiberpflichten ursächlichen Maßnahmen beinhalten im Wesentlichen die Erneuerung der über 30 Jahre alten und hygienisch bedenklichen Teppichböden, die Erneuerung der mangelhaften Arbeitsplatzbeleuchtung, die Beseitigung der Hygienemängel in den Lüftungsanlagen, notwendige Beiarbeiten sowie die Ersatzinstallation von Akustikdecken in den Büros.

Rechtliche Grundlagen für die Betreiberverantwortung und Maßnahmendurchführung sind u.a. das Arbeitsschutzgesetz, die Arbeitsstättenverordnung, Vorschriften der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung, das BGB, VDI Richtlinien, Lüftungsanlagenrichtlinie NRW, Energieeinsparverordnung, EG Verordnung 1005/2009, aber auch Feststellungen in den Gutachten der DMT und des TÜV Rheinland sowie Erkenntnisse z. B. aus Schadstoffuntersuchungen in Teppichbodenproben etc.

Finanzielle Auswirkungen

Durch die Beschränkung der Sanierungsmaßnahmen auf das Paket „Sicherheit hinsichtlich Brandschutz, Haustechnik, Gesundheit der Nutzer“ sind die erforderlichen Haushaltsmittel konsumtiv zu veranschlagen.

Die erforderlichen Haushaltsmittel sind in den kommenden Haushaltsjahren ab 2013 wie folgt zu veranschlagen:

- 2013	80.000 €	Entwurfsplanung
- 2014	946.559 €	Entwurfsplanung
- 2015	4.138.693 €	anteilige Sanierung (vorbehaltlich Baubeschluss)
- 2016	4.138.693 €	anteilige Sanierung (vorbehaltlich Baubeschluss)
- 2017	4.138.693 €	anteilige Sanierung (vorbehaltlich Baubeschluss)
- 2018	4.138.695 €	anteilige Sanierung (vorbehaltlich Baubeschluss)

Auswirkungen auf die Verwaltungsnebenstellen

Zwei der drei Sanierungspakete wurden durch den Beschluss des Kreistages im Juni 2012 „abgeschichtet“, weil Städte und Kreis sich zurzeit langfristig wirtschaftliches Handeln nicht leisten können.

Die Konsequenzen daraus sind, dass die in den flächensparenden Sanierungslösungen (Neue Bürowelten) aufgezeigten Flächen- und Gebäudevollkosteneinsparungen für die kreiseigenen Verwaltungsnebenstellen Straßenverkehrsamt Marl und Erziehungsberatungsstelle Recklinghausen sowie für angemietete Büroflächen nicht erreicht werden können. Vielmehr sind hier durch die Sanierungsnotwendigkeiten in Höhe von ca. 1,2 Mio. € am Straßenverkehrsamt und an der Erziehungsberatungsstelle weitere finanzielle Belastungen zu erwarten.

Energetische Auswirkungen

Durch den Verzicht auf die zwei Sanierungspakete

- Energetische Optimierung einschließlich Fenster, Fassaden und Heizung
- Reduzierung der Flächen um 25% durch eine flexible Bürolandschaft, um dauerhaft die u. a. durch die steigenden Betriebskosten entstehenden Folgekosten zu senken.

können die Folgekosten / m² nicht reduziert werden (z.B. Erneuerung der Heizung => Reduzierung der Verbrauchskosten um bis zu 40%). Vielmehr sind durch die öffentlich prognostizierten Energiekostensteigerungen (Strom/Heizung) weitere zusätzliche finanzielle Belastungen zu erwarten.

Zeiten / vorläufiger Ablaufplan

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

- | | |
|---|-------------|
| ➤ Kreistagsbeschluss für die Erstellung einer Entwurfsplanung | 10.12.2012 |
| ➤ Europaweite Ausschreibung Projektsteuerung | bis 06/2013 |
| ➤ Europaweite Ausschreibung Architekt und Planer für die Technische Gebäudeausrüstung (TGA) | bis 12/2013 |
| ➤ Fertigstellung der Entwurfsplanung | bis 10/2014 |
| ➤ Beratung / Baubeschlussfassung durch den Kreistag | ab 12/2014 |
| | |
| ➤ Anschließend Umsetzung der Leistungsphasen 4 bis 8 | ab 2015 |
| ➤ Ausführungsplanung und Umsetzung (vorbehaltlich Baubeschluss) | bis 04/2018 |

Die Annahmen zum Ablaufplan berücksichtigen weitgehend eine Sanierung im laufenden Dienstbetrieb. Voraussetzung dafür ist die Auslagerung eines kompletten Gebäudeteiles, um dann eine abschnittsweise Sanierung einzelner Gebäudeteile vornehmen zu können. Hierfür ist ein umfassendes Logistik- und Umzugsmanagement mit externer Raumnutzung (Anmietung von Büroräumen oder Containerlösungen) zu entwickeln, das insbesondere hinsichtlich der Anforderungen an die Sanierungszeiten ein hohes Maß an Verbindlichkeit gewährleistet. Darüber hinaus sollen dabei auch Optimierungen bisher räumlich getrennter Fachdienste erreicht werden sowie ein räumlich verbesserte Erreichbarkeit der publikumsintensiven Bereiche.

Anlagen:

1. Maßnahmenkatalog des Kreises Recklinghausen
2. Protokoll über das Abstimmungsgespräch mit der Unteren Bauaufsichtsbehörde der Stadt Recklinghausen vom 02.10.2012 einschließlich der Protokollbestätigung der Stadt Recklinghausen vom 24.10.2012
3. Grobe Kostenschätzung