

22.2 - Gebäudewirtschaft

Mitteilung

für den
öffentlichen Sitzungsteil

Gremium	Datum	Zuständigkeit
Bau- und Vergabeausschuss	22.06.2012	Kenntnisnahme

Tagesordnungs-Punkt	
	Brandschutzsanierung Kreishaus

Mitteilung:

1. Notwendige Arbeiten in den Toilettenanlagen:

Im Rahmen der Brandschutzsanierung des Kreishauses werden umfangreiche Arbeiten in den WC-Anlagen des Kreishauses notwendig.

Um im Rahmen der vorgezogenen Maßnahme zur Sanierung von 149 Brandschutzklappen im Kreishaus in diesem Jahr alte Brandschutzklappen aus- und neue einbauen zu können, wurden die Decken in den Toilettenanlagen des Kreishauses bereits geöffnet und anschließend nur provisorisch (mit Folie) verschlossen. Der fachgerechte Neueinbau der Brandschutzklappen führt zu einer größeren Einbautiefe, weshalb die Deckenhöhe – meist im Bereich der Waschtische – noch angepasst werden muss, da die Brandschutzklappen derzeit unter der bestehenden Abhängecke herausragen.

Weitere Umbauten an der Decke werden sich durch die geplante Anpassung und Erneuerung der Beleuchtung in den Toilettenanlagen ergeben, welche bis zur Brandschutzsanierung aufgeschoben wurde, um in diesem Bereich nicht mehrfach Baustellen zu schaffen.

Unabhängig von der Brandschutzsanierung - aber zur Konzentration der Baumaßnahmen ebenfalls in deren Rahmen - müssen alters- und zustandsbedingt Abwasserleitungen ausgetauscht werden. Hierfür müssen die Schachtwände der vertikalen Versorgungsschächte im Bereich der Leitungsführung der WC-Anlagen raumhoch geöffnet und anschließend wieder neu verschlossen werden.

Im Rahmen der geplanten Brandschutzsanierung des Kreishauses selbst müssen dann in allen WC-Anlagen die Wände zu den Fluren hin, die vertikalen Versorgungsschächte (Wasser, Abwasser und Lüftung) und die Leitungsdurchgänge durch die Schachtwände brandschutztechnisch ertüchtigt werden. Zudem sind in einigen Anlagen die WC-Blöcke aus den vertikalen Versorgungsschächten zu entfernen und neu als Ständerwerk in einer vor dem Schacht neu zu errichtenden Vorsatzschale einzubringen.

Zur Durchführung der oben beschriebenen Sanierungsarbeiten werden die vorhandenen Sanitärgegenstände (z.B. Urinale oder Waschbecken) im Schachtwandbereich demontiert. Nach dem Schließen der Öffnungen wäre der Fliesenbelag wieder zu ergänzen und die Sanitärgegenstände zu montieren. Dies bedeutet, dass Anpassungen und Ergänzungen im Bestand notwendig würden. Da die beim Bau des Kreishauses verwendeten Materialien (z.B. Fliesenbeläge) nicht mehr erhältlich sind, kann das vorhandene einheitliche Erscheinungsbild der

Anlagen nicht mehr gewahrt bleiben.

Die Kosten der im Rahmen der Brandschutzsanierung zwingend notwendigen Maßnahmen in den Toilettenanlagen vom 1. Untergeschoß (1. UG) bis zum 12. Obergeschoß (12. OG) werden aktuell auf ca. **580.000 €** (brutto) geschätzt (vgl. **Anhang 1**, 1. Spalte Kostenermittlung).

2. Zustand der Toilettenanlagen:

Die Toilettenanlagen im Kreishaus stammen – mit Ausnahme der in den letzten Jahren sanierten Anlagen im Erdgeschoß – aus der Erbauungszeit (Bauteil A: 1975-78, Bauteil B: 1979-81) und sind sanierungsbedürftig. Die Sanitärelemente weisen z.T. erhebliche Gebrauchsspuren auf, die Spültechnik ist veraltet und verbraucht nach heutigen Gesichtspunkten zu viel Wasser. Die eingebauten Waschtischmöbel sind vor allem im Bereich der Handtuchspender und Abfallkörbe überarbeitungsbedürftig, einzelne wurden bereits zugeschraubt, da sie irreparabel abgenutzt sind. Zumindest in den innenliegenden WC-Anlagen ist die Beleuchtungsstärke zu schwach, so dass insgesamt trotz ordnungsgemäßer Reinigung – auch durch die teilweise stark abgenutzten Bodenbeläge - ein schmutziger Raumeindruck entsteht.

Daher wurde untersucht, welche zusätzlichen Kosten durch eine vollständige Sanierung der Toilettenanlagen entstehen würden. Durch eine Neugestaltung der Räume würde ein moderneres und freundlicheres Erscheinungsbild für die Besucher sowie MitarbeiterInnen erzielt. Technisch würde auf energiesparende Spül- und Beleuchtungssysteme umgestellt. Weiter würde überprüft, ob Überkapazitäten in einzelnen Anlagen bestehen und dort auf überzählige Waschtische und/oder Kabinen verzichtet werden kann. Freiwerdende Flächen könnten dann anderen Nutzungen zugeführt werden, z.B. als Ersatz für die im Haupttreppenhaus entfallenden Putzmittelräume.

Die Zusatzkosten einer Komplettsanierung aller noch nicht sanierten Toilettenanlagen vom 1. UG bis zum 12. OG im Rahmen der Brandschutzsanierung werden auf ca. **1,4 Mio. €** (brutto) geschätzt (vgl. **Anhang 1**, 2. Spalte Kostenermittlung).

Werden die Toilettenanlagen nicht im Rahmen der Brandschutzsanierung sondern zu einem späteren Zeitpunkt saniert, ist mit Mehrkosten i.H.v. ca. **320.000 €** (brutto) zu rechnen (vgl. **Anhang 1**, 3. Spalte Kostenermittlung). Diese resultieren daraus, dass bei einer unabhängig von der Brandschutzsanierung durchgeführten Sanierung der Toilettenanlagen in den nächsten Jahren erneut Baustelleneinrichtungs- und Reinigungskosten entstehen würden.

Bei einer Sanierung der Toilettenanlagen begleitend zur Brandschutzsanierung müsste demgegenüber jede WC-Anlage nur einmal außer Betrieb genommen werden. Nicht berücksichtigt in der o.g. Summe sind Einsparungen im Wasserverbrauch nach einer Sanierung und die Belastung der Besucher und MitarbeiterInnen im Kreishaus durch eine erneute Baumaßnahme.

3. Geplante Vorgehensweise:

Derzeit liegt außer der Grobkostenschätzung für die Gesamtmaßnahme der Brandschutzsanierung des Kreishauses durch die Gebäudewirtschaft i.H.v. ca. 12 Mio. € (brutto) noch keine genauere Kostenschätzung vor. Eine Kostenberechnung durch die planenden Architekten wird erst nach Fertigstellung des Mustersanierungsbereichs im Spätherbst dieses Jahres erwartet.

Um zu diesem Zeitpunkt noch auf die Höhe der Kostenberechnung reagieren zu können, trotzdem aber die Vorteile einer Eingliederung der Sanierung der Toilettenanlagen in die Baumaßnahmen für die Brandschutzsanierung nutzen zu können, beabsichtigt die Gebäudewirtschaft, in folgenden Schritten vorzugehen:

- a) Sanierung der Toilettenanlage im Musterbereich des 11. OG parallel zur Brandschutzsanierung im Musterbereich, um Kosten und mögliche Probleme abschätzen zu können.
- b) Planung der Sanierung der mehrheitlich innenliegenden Toilettenanlagen vom 1. UG bis zum 5. OG (Summe aus Mehr-/Minderkosten gegenüber der reinen Brandschutzmaßnahme gem. Grobkostenschätzung ca. 855 T€ (brutto), vgl. **Anhang 1**, 2. Zeile Kostenermittlung ganz unten).
- c) Abgleich der Kostenberechnung mit den geschätzten Kosten für die Gesamtmaßnahme.
- d) Entscheidung, ob im Rahmen der Brandschutzsanierung nur die Toilettenanlagen vom 1. UG bis zum 5. OG saniert werden oder sämtliche Anlagen, d.h. auch die Anlagen vom 6. bis 12. OG.
- e) Je nach Entscheidung: Anpassung der Planung, Ausschreibung und Vergabe.

Zur Sitzung des Bau- und Vergabeausschusses am 22.06.2012.

Im Auftrag

Gez. Udelhoven

Anhang 1:



Anhang 1 TOP 2.1
BuVA_20120622.pdf