

Vorlage Federführende Dienststelle: Gebäudemanagement Beteiligte Dienststelle/n: Finanzsteuerung Kulturbetrieb	Vorlage-Nr: E 26/0102/WP16 Status: öffentlich AZ: Datum: 09.05.2012 Verfasser: E 26	
Brandschutztechnische Ertüchtigung und Sanierung des Verwaltungsgebäude Blücherplatz hier: Musikschule		
Beratungsfolge: TOP: __		
Datum	Gremium	Kompetenz
15.05.2012	BüFo	Kenntnisnahme
22.05.2012	BaKu	Anhörung/Empfehlung
23.05.2012	Rat	Entscheidung

Finanzielle Auswirkungen:

Kosten je nach Alternative 2.1: 1.036.077 – 1.536.077 Euro; 2.2: 2.123.974 Euro

Beschlussvorschlag:

Das Bürgerforum nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

Der Betriebsausschuss Kultur empfiehlt dem Rat die Umsetzung der Alternative ... und die Bereitstellung der entsprechenden Haushaltsmittel sowie die Verwaltung zu beauftragen, die fehlenden Mittel durch Benennung geeigneter Deckungsmaßnahmen aufzufangen.

Der Rat der Stadt beschließt auf Empfehlung des Betriebsausschusses Kultur die Umsetzung der Alternative ... und stellt Haushaltsmittel in Höhe von 20 % der Kosten in 2012 und 80 % in 2013 bereit. Ferner wird die Verwaltung beauftragt, die fehlenden Mittel durch Benennung geeigneter Deckungsmaßnahmen aufzufangen.

Erläuterungen:

Für die mittel- bis langfristige Nutzung des Verwaltungsgebäudes Blücherplatz sind erhebliche Investitionen sowohl für die Ertüchtigung des Brandschutzes als auch in die Gebäudesubstanz, insbesondere der Schieferdeckung des Daches zu tätigen. Sie belaufen sich nach derzeitigem Kenntnisstand insgesamt auf rund 2.123.974 Euro.

Die brandschutztechnische Ertüchtigung ist zeitkritisch; bevor jedoch Investitionen in dem dargestellten Umfang getätigt werden, ist die langfristige Nutzung des Gebäudes zu klären.

1.0 Brandschutztechnische Ertüchtigung

Das Gebäude wurde in den frühen 80er Jahren umgebaut, zu einem Zeitpunkt, als es die Technische Prüfverordnung und eine Reihe von formellen und materiellen Anforderungen bauordnungsrechtlicher Art - wie zum Beispiel ein auf das Gebäude abgestimmtes Brandschutzkonzept - noch nicht gab. Auch die Anforderungen an gebäudetechnische Anlagen und gesetzlich vorgeschriebene Prüfungen wurden in den vergangenen Jahren - zum Teil aus aktuellen Anlässen - verschärft. Im Nachgang zu einer Wiederkehrenden Prüfung gem. SchulBauR durch die Bauaufsichtsbehörde am 8.11.2006 mussten erstmals die technischen Anlagen im Gebäude Blücherplatz im Juni 2007 durch den TÜV Rheinland geprüft werden.

Bei dieser Erstprüfung wurden erhebliche Mängel deutlich, die Abnahmen der Anlagen unmöglich machten. Auch fehlten Bestandsunterlagen, die zur Prüfung notwendig waren, so die bauordnungsrechtliche Genehmigungen der Lüftungsanlagen, die inzwischen gefordert wurden. Für ordnungsgemäße Abnahmen durch die Sachverständigen und zur abschließenden Beurteilung der Handlungserfordernisse mussten diese im Nachhinein erstellt werden, ebenso wie ein Brandschutzkonzept. Die erforderliche Erfassung und Dokumentation der technischen Anlagen wurde beauftragt und in 2008 durch externe Büros durchgeführt. Auf dieser Basis konnte die Beauftragung eines Fachplaners zur brandschutztechnischen Beurteilung des Gebäudes erfolgen. In der Zeit von Juni 2009 bis Anfang 2010 wurde durch einen Sachverständigen für den Brandschutz eine Brandschutzzielkonzeption erarbeitet und am 29.01.2010 mit Bauaufsicht und Feuerwehr erörtert.

Die Brandschutzzielkonzeption zeigt erforderliche Maßnahmen auf, diese gestaffelt nach Dringlichkeit der Behebung der Mängel (je ein Exemplar wurde den Fraktion zur Verfügung gestellt). Sie beinhaltet auch Kompensationsmaßnahmen, da das Gebäude altersbedingt nicht in allen Teilen den heutigen sicherheitstechnischen Standards entsprechend hergerichtet werden kann.

Die Maßnahmen wurden durch ein Architekturbüro um eine Kostenermittlung ergänzt, die mit rd. 1,2 Mio. Euro endet. Es war zunächst vorgesehen, die Maßnahmen - gestaffelt nach Dringlichkeit - in den Jahren 2011, 2012 und 2013 in zwei Bauabschnitten umzusetzen.

2.0 Nutzung des Verwaltungsgebäudes Blücherplatz

Das Verwaltungsgebäude Blücherplatz wird derzeit genutzt von

- dem Aachener Teil des Chemischen- und Veterinäruntersuchungsamt Rheinland (CVUA) (Anstalt des öffentlichen Rechts der Städte Aachen, Bonn, Köln und Leverkusen)
- der Musikschule
- der Medienstelle

2.1 Alternative: Freiziehen des Verwaltungsgebäudes Blücherplatz

Die verschiedenen Standorte des CVUA sollen entsprechend einem Vertrag der Städte und des Landes in absehbarer Zeit an einem Standort zusammengelegt werden. Der Aachener Teil des CVUA wird daher aus dem Gebäude ausziehen. Die Musikschule hatte sich aus eigenem Antrieb auf einen Teil des ehemaligen Schulgebäudes Eintrachtstraße ausgedehnt. Es wurde geprüft, ob durch Herrichtung des gesamten Gebäudes Eintrachtstraße die Musikschule in ihrer Gänze dort untergebracht werden könne. Es konnte gezeigt werden, dass dieses grundsätzlich - bis auf den im Blücherplatz vorhandenen Konzertsaal - möglich wäre.

Eine Unterbringung der Medienstelle im Gebäudebestand der Stadt schien mit entsprechendem zeitlichen Vorlauf ebenfalls möglich.

Die Herrichtung des Gebäudes Eintrachtstraße wurde geschätzt mit 736.077 Euro;

ein Umbau der Turnhalle zu einem Konzertraum je nach vorzusehendem Standard mit 300.000 - 800.000 Euro.

Demnach wären die Aufwendungen dieser Alternative zu beziffern mit 1.036.077 – 1.536.077 Euro.

Bei Realisierung der Option Herrichtung der Turnhalle als Konzertsaal ist zu prüfen, ob und wie dort wegfallende Sportangebote auf andere Hallen verteilt werden können. Hierzu sind neben bestehenden Hallen und Räumen auch die im Bau und in Planung befindlichen Hallen zu berücksichtigen.

2.2 Alternative: Dauerhafter Verbleib der Musikschule im Blücherplatz und brandschutztechnische Ertüchtigung während des laufenden Betriebs der Musikschule

Eine Durchführung der Brandschutzmaßnahmen im laufenden Betrieb einer Musikschule ist theoretisch zwar möglich, faktisch aus Sicht des Gebäudemanagements nicht zu empfehlen: die umfangreichen Maßnahmen sind nicht nur in den Ferien durchführbar und werden über viele Monate den Betrieb der Musikschule - insbesondere durch den Baulärm - empfindlich beeinträchtigen. Auch ist davon auszugehen, dass zum Schutz der Nutzer bei Arbeiten im laufenden Betrieb erhöhter logistischer und Kostenaufwand entstehen wird.

Durch Initiative der Elternschaft der Musikschule wurde aber eben diese Alternative ins Gespräch gebracht und in mehreren Unterredungen mit dem Oberbürgermeister und der Politik vertieft. Sie weist auf den erst ab 15.00 Uhr beginnenden Nachmittagsbetrieb der Musikschule hin und darauf, dass man sich eine Akzeptanz bei der kurzen zeitlichen Überschneidung mit dem Baustellenbetrieb vorstellen könne. Auch die Leitung der Schule hat sich für diese Alternative ausgesprochen; sie weist darauf hin, dass der Unterricht der Musikschule gegen 15:00 Uhr seine volle Betriebsauslastung erreicht und dann (teilweise) bis in die Abendstunden durchgeführt werde. Nach wie vor findet der Elementarunterricht der Vorschulkinder am Vormittag statt. Bei guter Koordination mit der verantwortlichen Bauleitung bestehe die feste Überzeugung, dass die Belastungen in einem zumutbaren Rahmen bleiben werden.

Die Alternative einer temporären Verlagerung der Musikschule in die Eintrachtstr. und Rückzug spätestens nach dem Auszug der CVUA steht daher nicht mehr zur Diskussion. Temporäre Verlagerungskosten fallen daher nicht an.

Zu berücksichtigen ist bei dieser Alternative, dass

- der Umbau im laufenden Betrieb sowohl die Mitarbeiter der Medienstelle als auch des CVUA beeinträchtigt
- nach Auszug des CVUA die bis dahin noch benötigten technischen Anlagen ausgebaut und die Räumlichkeiten einer neuen Nutzung angepasst werden müssen, wiederum unter Beeinträchtigung der verbleibenden Nutzer.

Die Aufwendungen dieser Alternative wären zu beziffern mit 2.123.974 Euro.

3.0 Auswirkungen auf den Haushalt der Stadt Aachen

3.1. Flächen- Kostenmieten- und Betriebskostenvergleich (jeweils gesamte Liegenschaft)

Nutzbare Flächen:

Mietfläche Eintrachtstraße	4.800 qm
Mietfläche Blücherplatz	3.748 qm

Kostenmieten (enthalten sind Abschreibung, Verzinsung, Instandhaltungskosten und Verwaltungskosten):

Eintrachtstraße	5,40 Euro / qm
Blücherplatz	12,43 Euro / qm

Betriebskostenvergleich:

Eintrachtstraße	99.000 Euro / anno
Blücherplatz	200.000 Euro / anno

Fazit:

Das Gebäude Eintrachtstraße verfügt über eine größere nutzbare Fläche, eine günstigere Flächenrelation und ist im Vergleich das wirtschaftlichere Gebäude.

3.2 Mittelbereitstellung

3.2.1 Variante 2.1. Freiziehen des Verwaltungsgebäudes Blücherplatz

Bei Umsetzung der Variante 2.1. schlägt die Verwaltung den Verkauf der Immobilie Blücherplatz vor, Sanierungskosten fallen daher nicht an.

Kosten für die Herrichtung der Eintrachtstraße in Höhe von 736.077 Euro stehen im Wirtschaftsplan E 26 zur Verfügung bzw. es kann Deckung gestellt werden:

Investiver Anteil (Mietereinbauten und Aufzug); u.a. vermieden Ausgaben für die Brandschutzertüchtigung Blücherplatz 536.077 Euro

Konsumtiver Anteil (Sanitär etc.) aus laufenden Mitteln W.plan 200.000 Euro

Kosten für den Konzertsaal müssten investiv in den Haushalt eingestellt werden,

Mindestens 300.000 Euro

Optimal 800.000 Euro

Die Kosten für den Konzertsaal können als sog. Mietereinbauten gewertet werden (Herrichtung für den besonderen Betriebsweck) und somit investiv veranschlagt werden.

3.2.2 Variante 2.2 Dauerhafter Verbleib der Musikschule im Blücherplatz und brandschutztechnische Ertüchtigung während des laufenden Betriebs der Musikschule

Bei Umsetzung der Variante 2.2. kann ebenfalls teilweise Deckung aus dem Wirtschaftsplan Gebäudemanagement angeboten, die übrigen Mittel müssten zusätzlich zur Verfügung gestellt werden.

Die Maßnahmen im Blücherplatz (insgesamt 2.123.974 Euro) sind grundsätzlich als konsumtiv zu bewerten.

Investiv gebucht werden können lediglich noch 378.000 Euro (für den Brandschutz seinerzeit pauschal in Abzug gebracht als Wertkorrektur in der Eröffnungsbilanz).

Weiterhin können - wie auch bei der Alternative 2.1 – 200.000 Euro im konsumtiven Bereich gedeckt werden, die übrigen 1.545.974 Euro sind zusätzlich im Haushalt bereit zu stellen.

3.3. Veranschlagung der zusätzlich erforderlichen Mittel / nicht gedeckten Mittel im Haushalt:

3.3.1 Alternative 2.1: Freiziehen des Gebäudes Blücherplatz

Investiv	2012	2013	Summe
Konzertsaal mindestens	60.000 Euro	240.000 Euro	300.000 Euro
Konzertsaal optimal	160.000 Euro	640.000 Euro	800.000 Euro

3.3.2 Alternative 2.2: Dauerhafter Verbleib der Musikschule im Blücherplatz und brandschutz-technische Ertüchtigung während des laufenden Betriebs der Musikschule

Konsumtiv	2012	2013	Folgejahre	Summe
<u>Nicht gedeckter Anteil</u>	<u>309.195 Euro</u>	<u>819.887 Euro</u>	<u>416.892 Euro*</u>	<u>1.545.974 Euro</u>

* nach Auszug CVUA

Anlage/n:

Maßnahmeplan der Brandschutzmaßnahmen