

Rathaus 1 - Defizitanalyse Brandschutz, Barrierefreiheit und Hygiene

Gremium:	Bausenat	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	3	Zuständigkeit:	Amt für Gebäudewirtschaft
Sitzungsdatum:	08.11.2019	Stadt Landshut, den	31.10.2019
Sitzungsnummer:	85	Ersteller:	Schulze, Bettina

Vormerkung:

Im Zuge der Überprüfung städtischen Liegenschaften wurde der Brandschutzguter Michael Kessler, Eggenfelden, 2016 beauftragt, ein brandschutztechnisches Gutachten für die Liegenschaft Rathaus I inkl. Fleischbankgasse zu erstellen.

In diesem wurden unter Berücksichtigung der folgenden Schutzziele

- Selbstrettung von Personen muss jederzeit möglich sein,
- Die Gebäudekonstruktion ist so auszuführen, dass Fremdrettung und Löschangriffe durch die Feuerwehr ausreichend lang möglich ist,
- Schutz- und Rettung von historischer Bausubstanz (Rathausprunksaal, historische Dokumente im Archiv),

die Anforderungen der aus der Bauordnung und den weiteren einschlägigen Vorschriften aufgezeigt.

Daraus resultierte 2016 ein Maßnahmenkatalog von Ertüchtigungsmaßnahmen, die in Priorisierungskategorien eingeteilt wurden. Einige dieser Maßnahmen konnten organisatorisch oder im Unterhalt schon umgesetzt werden, andere Maßnahmen sind nur mit weitreichenden Eingriffen in die Bausubstanz der Liegenschaft möglich.

Aufgabenstellung

Da die Einschätzung des Umfangs der Maßnahme und damit die Ermittlung von Kosten ohne eine weitere Bestandsaufnahme und Prüfung der Umsetzbarkeit nicht möglich ist, wurden das Architekturbüro Bernhard Fischer (Landshut), der Elektrofachplaner Karlheinz Petermeier (Landshut) und die TGA-Planer Haydn Ingenieure (Deggendorf) beauftragt, als „Phase 0“ eine Defizitanalyse Brandschutz, Barrierefreiheit und Hygiene zu erarbeiten, um auf dieser Grundlage verlässliche Kosten für die weitere Haushaltsplanung zu erhalten.

Mit Beschluss des Bausenates vom 28.09.2016 wurde die Verwaltung beauftragt, die Grundlagenermittlung und Vorplanung der barrierefreien Gestaltung des Rathaus I zu organisieren. Da der Brandschutz weitreichende Eingriffe in die Bausubstanz erwarten lässt, wurde das Projekt 'Brandschutzertüchtigung' um das Projekt 'Barrierefreiheit' erweitert. Synergieeffekte in der Umsetzung sind zu erwarten.

Aus hygienischen Gründen (DIN-Vorschriften, rostiges Wasser, TW Verunreinigung durch veraltete Netze und stehendes Wasser,..) ist das Trinkwassernetz dringend zu ertüchtigen. Da im Zuge der Brandschutzertüchtigung Schächte, Schotts in Decken, Leitungsführungen in Fluchtwegen, etc., sowieso überprüft und ertüchtigt werden müssen, wurde auch dieses Projekt dem Untersuchungsumfang zu geordnet. Dies auch unter wirtschaftlichen Aspekten, da eine separate Trinkwassersanierung zu wesentlich höheren Kosten führen würde, als im Zuge der Sowieso-Maßnahmen bei einer brandschutztechnischen Ertüchtigung.

Weiterhin war davon auszugehen, dass in den verschiedenen Bauphasen im Rathaus I schadstoffbelastete Materialien eingebaut wurden, deren Rückbau im Zuge der Brandschutzsanierung zu zusätzlichen Kosten führt. Um auch hier Kostensicherheit zu

gewährleisten, wurde durch das Fachplanungsbüro Tauw GmbH, Regensburg, ein Schadstoffkataster erstellt (u.a. Asbest in Brandschutzklappen, Asbest in Abwasserrohren, Asbest in Spachtelmassen, lungengängige Mineralfasern (KMF) in Dämmungen, PAK in Dämmungen und Dichtbahnen, ...).

Die Untersuchung der Defizitanalyse wurde anhand der Punkte

- Bestandsaufnahme,
- Defizitanalyse,
- Maßnahmen und Umsetzungskonzepte gegliedert.

Ergebnisse

Der Umfang der Maßnahmen ist in den angefügten zusammenfassenden Plänen anschaulich aufgezeigt. Daraus wurden die Grobkostenschätzung und ein Rahmenterminplan entwickelt. Im Rahmenterminplan, mit Planungs- und Ausführungsphase in Bauabschnitten gegliedert, sind die in den jeweiligen Jahren anfallenden Kosten aufgezeigt.

Im gesamten Gebäudekomplex kamen eine Vielzahl von Mängeln und Defiziten in den unterschiedlichen Kategorien Brandschutz, Hygiene und Schadstoffen zum Vorschein, die Barrierefreiheit ist vielerorts nicht gegeben. Bauteile, Konstruktionen und Installationen sind umfassend zu ertüchtigen und nachzurüsten, für die Barrierefreiheit werden Umbaumaßnahmen notwendig.

Zusammenfassung der Maßnahmen zur Ertüchtigung der Hauptdefizite:

- Schaffung fehlender Unterteilungen der Gebäude und innerer Brandabschnitte, Ertüchtigung vorhandener Unterteilungen und Abschlüsse an Wänden, Türen und Fenster mit Anforderungen
- Ertüchtigung unzureichender Deckenkonstruktionen
- Verhinderung Brandüberschlag über die Dachflächen, Dachstühle und Dachfuß-Bereiche bei den aneinander gebauten Rathaus-Gebäuden und zu angebauten Nachbarn
- Ertüchtigung und Sicherung der Rettungswege, Herstellung deren Abschlüsse mit Anforderung und Panikfunktionen usw.
- Ertüchtigung und Nachrüstungen von Installations-Brandabschottungen in Wand und Deckendurchführungen, an den Steigsträngen und Schächten sowohl HLS als auch ELT
- Ertüchtigung und Nachrüstungen der Brandmeldeanlage und Sicherheitsbeleuchtung
- Trennung TW-Netz von Löschwasserleitung
- Ertüchtigen der TW-Hygienedefizite durch veraltetes Leitungsnetz mit weit verbreiteten Verbrauchern
- Ändern von unzulässiger Anordnung von Unterverteilungen, Trassen oder anderen elektrotechnischen Anlagen in Flucht- und Rettungswegen
- Ertüchtigung von Aufzugsanlagen für die Barrierefreiheit
- Schaffen von barrierefreien Zu- und Übergängen sowie WC Anlagen
- Demontage und Entsorgung von schadstoffbelasteten Bauteilen

Die detaillierten Defizite und Maßnahmen sind den in den Anlagen beigefügten Erläuterungsberichten zu entnehmen.

Die Eingriffe sind so umfangreich - z.B. vertikale Schächte über mehrere Etagen, an denen sowohl Strom - als auch die Wasserversorgung liegen, Unterbrechungen in der Stromversorgungen zur Verlegung von Verteilungen, Abbruch und Wiedererstellung einzelner Bereiche - dass die Realisierung nur in Bauabschnitten ganzer Gebäudeteile ausgeführt werden kann. Die Bauabschnitte gewährleisten eine schnelle, reibungslose Ausführung und schützen die Nutzung in den verbleibenden Gebäudeteilen. Die Bauabschnitte müssen sinnvollerweise völlig geräumt und entsprechende Ausweichquartiere gesucht werden.

Für die Barrierefreiheit wurden von den Architekten verschiedene Vorschläge erarbeitet, die z.T. aufwändige Veränderungen beinhalteten, die dann aber z.B. die Obergeschosse im Renaissanceflügel mit angeschlossen hätten oder die Änderung des Übergangs von der Altstadt in den Gebäudetrakt Fleischbankgasse im 1.OG. Diese Lösungen stehen später Planenden zur Verfügung, wurden aber aus Gründen der Wirtschaftlichkeit in den vorliegenden Maßnahmen nicht weiter berücksichtigt.

Kosten

Da eine Maßnahme dieser Art mit den vielfältigen Einzelmaßnahmen nicht wie üblich in einer Kostenschätzung über Flächen oder Kubatur ermittelt werden kann, wurde die vorgelegte Kostenschätzung daher für erfassbare Gewerke und Bauteile nach Einzelmengenansätzen ermittelt (z.B. Ertüchtigung oder Austausch/Erneuerung von Brandschutztüren etc.). Die positionsähnlichen Ansätze in den Kosten sind dementsprechend nicht als Kostenberechnung, sondern entsprechend der Leistungsstufe dennoch als Grobkostenschätzung zu verstehen. In einer gesonderten zeitlichen Übersicht wurde der jeweilige Mittelabfluss der einzelnen Bauabschnitte dargestellt.

Die Gesamtkosten für die unabdingbar notwendige brandschutztechnische Ertüchtigung inkl. der wesentlichen Verbesserung der Barrierefreiheit und der Ertüchtigung des Trinkwassernetzes betragen auf Grundlage einer überschlägigen Ermittlung ca. 13.900.000,00 € brutto. In den genannten Kosten sind Honorare, Umzugs- und Mietkosten enthalten. Die Kosten basieren auf dem aktuellen Kostenstand (3. Q 2019). Preisindiziert bis zum angenommenen Ende der Maßnahme 2029 muss mit Gesamtkosten von ca. 17.000.000,00 € gerechnet werden.

In diesen Kosten sind keine weiterreichenden Renovierungen, Instandsetzungen oder Umbaumaßnahmen enthalten. Es sind nur Kosten erfasst, die aus den Projekten Brandschutz, Barriere oder Hygiene hervorgehen! Auch wenn die o.g. Maßnahmen bereits einen umfangreichen Aufwand bedeuten, ist eine Gesamtrenovierung oder Gesamtanierung des Rathaus 1 damit nicht erfasst.

Da die Bildung von vollkommen beräumten Bauabschnitten notwendig ist, die Funktion der Verwaltung in den anderen Bereichen aufrecht gehalten werden soll, die Nutzung des Rathausprunksaales und der Zeitraum der Landshuter Hochzeit berücksichtigt werden müssen, wurde ein Vorschlag für einen zeitlichen Ablauf erarbeitet, der die jeweils in den Haushalt einzustellenden Kosten ausweist und die Preissteigerungen einbezieht. Danach würde die Maßnahme mit einem angenommenen Projektstart 2020, 3 - 4 Jahren Vorlauf für VgV-Verfahren und Planung der Ausführung in 5 Bauabschnitten von 2024 - 2029 durchgeführt werden können.

Daraus ergeben sich für die Haushaltsjahre 2020 – 2029 vorläufige Bruttoinvestitionskosten von ca.:

Daraus ergeben sich für die Haushaltsjahre 2020 – 2029 vorläufige Bruttoinvestitionskosten von ca.:

2020/2021 VGV, Bestandsaufnahme, Vorentwurfsplanung	250.000,00 €
2022 Entwurfs- und Genehmigungsplanung	500.000,00 €
2023 Ausführungsplanung, Ausschreibung	1.000.000,00 €
2024/25 Bauabschnitt Dächer und Renaissanceflügel	5.500.000,00 €
2025/26 Bauabschnitt Mittelbau, Saalbereich, Graspasse vorn	3.750.000,00 €
2027 Bauabschnitt Graspasse hinten	2.000.000,00 €
2028 Bauabschnitt Steckengasse	1.500.000,00 €
2029 Bauabschnitt Fleischbankgasse ab 1.OG	2.500.000,00 €
Baukosten gesamt nach Bauabschnitten mit Preissteigerung	17.000.000,00 €

Durch die lange Dauer des Projektes und in der weiteren Planung auftauchende Unwägbarkeiten und zusätzliche notwendige Maßnahmen, die im Moment noch nicht erfasst werden konnten, sollte mit Investitionskosten bis 20.000.000,00 € brutto gerechnet werden.

Termine, Vorausschau

Da die brandschutztechnischen Defizite sowohl durch die brandschutztechnischen Gutachten von 2016/2019 festgestellt und in dieser Defizitanalyse bewertet wurden, ist eine wesentliche Verzögerung der Ertüchtigung nach den geltenden Vorschriften nicht mehr möglich.

Im Moment werden einzelne Defizite in Rettungswegen oder zum Substanzerhalt durch die ertüchtigte Brandmeldeanlage kompensiert.

Weiterhin werden zur vorläufigen Ertüchtigung der Rettungswege und Abschnittsbildung Maßnahmen wie zusätzliche Rauchabschlusstüren in Fluren, Demontage der alten Abluftschächte im Dach über dem Prunksaal einschließlich Schließung der Decke über dem Prunksaal im Bauunterhalt vorgezogen und organisatorische Maßnahmen unterstützend kommuniziert.

Die wirkungsvollen Maßnahmen zur Verhinderung von Brandentstehung und Brandausbreitung (über die Dächer, Decken/Wände, Schächte,..) und damit die Sicherung der Rettungswege, der Rettungskräfte und die Erhaltung der historischen Bausubstanz, können nur in der beschriebenen umfassenden Ertüchtigung erfolgen.

Es wird empfohlen, in den Jahren 2020 - 2023 einzelne, auf genau definierte Bereiche bezogene Maßnahmen aus dem Projekt Barrierefreiheit (Eingangstüre Rathaus I, Zugang neuer Plenarsaal, WC Steckengasse), die im Haushalt darzustellen sind, im Bauunterhalt vorzuziehen.

Beschlussvorschlag:

1. Vom Bericht des Referenten wird Kenntnis genommen.
2. Die brandschutztechnische Ertüchtigung des Rathauses I, mit den beiden Gebäudeteilen Altstadt 315 und Fleischbankgasse, wird sowohl zum Schutz der Beschäftigten als auch zum Schutz der historischen Substanz aus baurechtlichen Gesichtspunkten als dringlich eingestuft und soll in den aufgezeigten Bauabschnitten mit den notwendigen sonstigen Maßnahmen (Barrierefreiheit, Hygiene, etc.) umgesetzt werden.
3. Dem Haushaltsausschuss wird empfohlen, die notwendigen Mittel in den Haushalt 2020 einzustellen.
4. Die Verwaltung wird beauftragt zu prüfen, welche einzelnen im gegenwärtigen Haushalt abbildbaren Maßnahmen zur Verbesserung der Barrierefreiheit vorgezogen werden können. Hier ist besonderes Augenmerk auf die Erreichbarkeit der öffentlichen Bereiche zu legen.

Anlagen:

Anlage 1 – Erläuterungsberichte

Anlage 2 – Darstellung Bauabschnitte, exemplarischer Grundriss

Anlage 3 – Kostenschätzungen/Rahmenplan