



Vorlage Nr.: V1068/16  
Datum: 14. Juni 2016

## Vorlage

### **Beratungsfolge**

|                                                                                                |                  |                                    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------------------------|
| Dienstberatung des Oberbürgermeisters                                                          | nicht öffentlich | beratend                           |
| Ältestenrat                                                                                    | nicht öffentlich | beratend                           |
| Ausschuss für Finanzen und Liegenschaften                                                      | nicht öffentlich | 1. Lesung (beschließendes Gremium) |
| Ausschuss für Allgemeine Verwaltung, Ordnung und Sicherheit (Eigenbetrieb IT-Dienstleistungen) | nicht öffentlich | beratend                           |
| Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr                                                | nicht öffentlich | beratend (federführend)            |
| Ausschuss für Finanzen und Liegenschaften                                                      | öffentlich       | beschließend                       |
| Stadtrat                                                                                       | öffentlich       | beschließend                       |

**Zuständig: GB Finanzen u. Liegenschaften**

### **Gegenstand:**

Neues Rathaus Dresden; Kompensation von Brandschutzmängeln im unsanierten Gebäudeteil

### **Beschlussvorschlag:**

1. Dem Vorschlag des Oberbürgermeisters zur Umsetzung der Variante c) und dem Auszug aus dem 4. Obergeschoss wird zugestimmt.
2. Hierfür werden im Haushaltsjahr 2016 im Amt für Hochbau und Immobilienverwaltung für überplanmäßige Aufwendungen im Produkt 10.100.11.1.6.02 - Bereitstellung von Flächen und Raumressourcen für städtische Einrichtungen – insgesamt Haushaltsmittel i. H. v. 2.378 TEUR bereitgestellt. Die Deckung erfolgt durch außerplanmäßige Mehrerträge über den Sonderlastenausgleich der Eingliederungshilfe im Jahr 2016.
3. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, die in den Folgejahren notwendigen Haushaltsmittel i. H. v. 616 TEUR (Tabelle Anlage 3) in den Haushaltsjahren ab 2017 zu berücksichtigen.

**bereits gefasste Beschlüsse:****aufzuhebende Beschlüsse:****Finanzielle Auswirkungen/Deckungsnachweis:**

|                                                                              |                    |
|------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| <b>Investiv:</b>                                                             | keine              |
| Teilfinanzhaushalt/-rechnung:                                                |                    |
| Projekt/PSP-Element:                                                         |                    |
| Kostenart:                                                                   |                    |
| Investitionszeitraum/-jahr:                                                  |                    |
| Einmalige Einzahlungen/Jahr:                                                 |                    |
| Einmalige Auszahlungen/Jahr:                                                 |                    |
| Laufende Einzahlungen/jährlich:                                              |                    |
| Laufende Auszahlungen/jährlich:                                              |                    |
| Folgekosten gem. § 12 SächsKomHVO Doppik<br>(einschließlich Abschreibungen): |                    |
| <b>Konsumtiv:</b>                                                            | 2.378 TEUR in 2016 |
| Teilergebnishaushalt/-rechnung:                                              |                    |
| Produkt:                                                                     |                    |
| Kostenart:                                                                   |                    |
| Einmaliger Ertrag/Jahr:                                                      |                    |
| Einmaliger Aufwand/Jahr:                                                     |                    |
| Laufender Ertrag/jährlich:                                                   |                    |
| Laufender Aufwand/jährlich:                                                  |                    |
| Außerordentlicher Ertrag/Jahr:                                               |                    |
| Außerordentlicher Aufwand/Jahr:                                              |                    |
| <b>Deckungsnachweis:</b>                                                     | ja                 |
| PSP-Element:                                                                 | 10.100.61.1.0.02   |
| Kostenart:                                                                   | 31319000           |
| <b>Werte der Anlagenbuchhaltung:</b>                                         |                    |
| Buchwert:                                                                    |                    |
| Verkehrswert:                                                                |                    |
| Bemerkungen:                                                                 |                    |

**Begründung:**

**Mit dieser Vorlage wird über die aktuelle Situation zum Brandschutz im unsanierten Gebäudeteil informiert und Bezug nehmend auf die bestehenden Defizite werden kompensatorische Maßnahmen in Varianten gegenübergestellt, welche vorbehaltlich der Genehmigung durch die Bauaufsicht eine weitere Nutzung in dem unsanierten Gebäudeteil bis zum Beginn der sowieso notwendigen Sanierung (2019) ermöglichen können.**

**Die Vorlage gliedert sich in folgende Abschnitte:**

|   |                                         |                 |
|---|-----------------------------------------|-----------------|
| A | Aktuelle Situation, Brandschutzdefizite | Punkte 1 bis 7  |
| B | Kompensationsmaßnahmen, Varianten       | Punkte 8 bis 12 |
| C | Empfehlung, Handlungsbedarf             |                 |

**A Aktuelle Situation, Brandschutzdefizite****1. Beschluss zur Sanierung**

Mit dem Beschluss zur Vorlage V0744/10 hat der Stadtrat am 16.12.2010 die Sanierung „Neues Rathaus Dresden, Dr.-Külz-Ring 19“ in sechs Bauabschnitten bestätigt. Grundlage hierfür waren die bis dato vorhandenen Beschlusslagen bzw. die aus Untersuchungen und Analysen erlangten Erkenntnisse. Anzuführen sind dabei die auch in der Vorlage V0744/10 benannten Unterlagen, bspw. die „Erweiterte Machbarkeitsstudie der SPB Ing.-Gesellschaft“ vom 15.05.2007. In diesen Unterlagen werden die Defizite des Brandschutzes (Machbarkeitsstudie IB Heilmann, 31.07.2006) wie folgt benannt:

- kein brandschutztechnischer Raumabschluss der Decke über dem 4. OG
- notwendige Treppen liegen nicht in einem eigenen Treppenraum
- fehlende brandschutztechnische Abtrennung der Geschosse
- Rauchschutzunterteilung in den Fluren nicht vorhanden
- Unterteilung in Brandabschnitte nicht vorhanden
- fehlende, brandschutztechnische Abtrennung im Lichthof (Verbindung zwischen 2 Geschossen)
- Dach des Lichthofes ohne klassifizierbaren Feuerwiderstand
- brandschutztechnisch nicht fachgemäß hergestellte Schottung von Leitungsanlagen
- ....

In der Vorlage wurde die „brandschutztechnisch notwendige Sanierung der Büroetagen“ in den Teilleistungen der einzelnen Bauabschnitte benannt.

Parallel zur Erstellung dieser Vorlage wurde im Jahr 2010 ebenfalls das Brandschutzkonzept vom 10.08.2010 sowie die auch in der Vorlage benannte Entwurfs- (Stand 03.06.2010) und Genehmigungsplanung (Stand 10.08.2010) erarbeitet. Nach erteilter Baugenehmigung (21.12.2010) sowie dem eingangs benannten Beschluss (16.12.2010) erfolgte Anfang Juni 2011 der Baubeginn.

**2. Verschiebung der weiteren Sanierung**

Im Verlauf der Bauarbeiten zum 1. Realisierungsabschnitt stellte sich heraus, dass die Arbeiten im Wesentlichen vor dem Hintergrund von Defiziten der Standsicherheit nicht nur deutlich teurer werden würden, sondern auch deutlich länger dauern sollten. Es wurde klar, dass die Arbeiten sich bis mindestens Ende 2015 hinziehen würden.

Dies und weil der Haushaltsausgleich 2013/2014 angesichts der hohen Investitionen in die Bildungs- und Kulturinfrastruktur nur schwer herstellbar war und in den Haushalt 2013/2014 keine weiteren Haushaltsmittel eingeordnet wurden hatte zur Konsequenz, dass ein planerischer Vorlauf für einen 2. Realisierungsabschnitt nicht geschaffen werden konnte, so dass eine unmittelbare Fortsetzung der Sanierung auf der Basis der Vorlage V0744/10 nicht mehr gegeben war. Über die Unterbrechung der Sanierung wurde mit Schreiben vom 06.02.2013 sowie einem nachfolgenden Termin die Bauaufsicht informiert.

### 3. Wiederaufnahme der Sanierung

Mit dem Ziel, den Sanierungsprozess ab 2018 wieder fortsetzen zu können und entsprechende Kostenansätze im Haushaltplan 2015/2016 mit zu berücksichtigen, wurde Mitte 2013 basierend auf den Erfahrungen der bisherigen Sanierung für die noch unsanierten Gebäudeteile eine Projektstudie in Auftrag gegeben. Durch repräsentative Analogieschlüsse und spezifische Kostenkorrekturen wurde basierend auf die Realisierung in drei Abschnittsvarianten der jeweils entstehende Kostenrahmen ermittelt. Diese Ergebnisse wurden zum Bestandteil der Vorlage V2995/14.

In der Vorlage wurden insbesondere die Mängel des Brandschutzes nochmals einzeln benannt, im Wesentlichen handelte es sich dabei aber um die bereits unter Punkt 1 benannten Defizite.

Der Beschlussvorschlag der Verwaltung beinhaltete den Vorschlag für die Fortsetzung der Sanierung in einem Bauabschnitt sowie der Beauftragung der hierfür notwendigen Planungsleistungen bis einschließlich der Leistungsphase 3. Inklusiv des hierfür notwendigen Konzeptes zur Herstellung der Baufreiheit sollten die Ergebnisse bis zum 30.09.2016 vorgelegt werden.

Da neben dem Schwerpunkt des Brandschutzes auf Grundlage der im 1. Realisierungsabschnitt gemachten Erfahrungen auch insbesondere mit Defiziten der Standsicherheit im weiteren Sanierungsverlauf zu rechnen ist und dies große finanzielle Herausforderungen bedingt, erfolgte durch den Stadtrat nicht der mit der Vorlage beabsichtigte Beschluss zur Fortsetzung der Sanierung in einem weiteren Abschnitt, sondern der Beschluss zur Fortsetzung der Sanierungsplannung bis einschließlich der LPH 3 mit der besonderen und zusätzlichen Planungsleistung, die Auswirkungen von Kosten und Terminen bei einer Gliederung in bis zu drei zweckmäßigen Bauabschnitten zu untersuchen.

### 4. Abstimmungen mit der Bauaufsicht

Um die Nutzung der unsanierten Gebäudeteile auch vor dem Hintergrund der mit dem Beschluss zu V2995/14 nicht fixierten Termine für eine Sanierung und damit Abstellung der Defizite sicherzustellen, erfolgte auch Bezug nehmend auf entsprechende Fragestellungen von Stadträten (Ausschüsse zur Vorlage V2995/14) Kontaktaufnahme zum Bauaufsichtsamt. Im Ergebnis hierzu kam es auf Einladung durch das Bauaufsichtsamt am 23.03.2015 zu einem ersten und am 05.05.2015 zu einem weiteren Termin, zu dem im Vorfeld der Bauaufsicht mit E-Mail vom 20.04.2015 entsprechende Unterlagen (z. B. die „Machbarkeitsstudie Brandschutz“ vom 31.07.2006) zur Verfügung gestellt wurden. Hierauf basierend wurde festgestellt, dass durch die Mängel des Brandschutzes eine konkrete Gefahr anzunehmen ist und konkrete Schritte zur Sicherstellung der weiteren Nutzung zu veranlassen sind. Neben sofort umzusetzenden Maßnahmen (keine Nutzung im Lichthof, keine Kopierer als Brandlasten in den Fluren, keine Turmnutzung) wurde festgelegt, dass entsprechende Planungsleistungen zu beauftragen sind.

## 5. Gutachterliche Stellungnahme des Brandschutzgutachters

Im Zusammenhang mit der vorgenannten Festlegung wurde der bereits im sanierten Bereich tätige Brandschutzgutachter damit beauftragt, auf Grundlage der im Bestand vorhandenen Mängel und daraus resultierender Risiken geeignete Kompensationsmaßnahmen vorzuschlagen, welche eine weitere Nutzung bis zu einem Beginn der Komplexsanierung sicherstellen.

Nach verwaltungsintern besprochenen Arbeitsständen wurde die abschließende Unterlage der gutachterliche Stellungnahme (gSTN) vom 21.08.2015 verteilt und verwaltungsintern auch mit der Bauaufsicht (17.09.2015) besprochen. Im Ergebnis werden die Sofortmaßnahmen (Pkt. 4) bestätigt. Da für Geschosdecken ein Feuerwiderstand < F30 unzulässig und die Decken im 4. OG zum Großteil einen nicht klassifizierbaren Feuerwiderstand besitzen besteht unverzüglicher Handlungsbedarf und die **Sofortmaßnahmen werden um die Nichtnutzung des 4. OG's ergänzt**. Weiterhin werden drei Kompensationsvarianten mit folgenden Schwerpunkten vorgeschlagen:

- Variante 1: flächendeckende Brandmeldeanlage BMA, reduz. Einsatz v. Brandschutztüren
- Variante 2: Unterteilung / Trennung aller notwendigen Flure bzw. Treppenh., keine BMA
- Variante 3: weiträumiger Freizug im unsanierten Gebäudeteil (Ausnahme Südflügel 2 +3)

Im Rahmen der hierzu verwaltungsintern geführten Beratungen wurde die Einbindung eines weiteren Sachverständigen vereinbart.

## 6. Fachliche Stellungnahme des 2.- Brandschutzgutachters

Nach durchgeführten Vor-Ort-Begehungen (30.09.2015) war das Ziel der Beauftragung die Klärung, a) ob und welche organisatorischen Maßnahmen für die Kompensation der im Bestand vorhandenen Mängel möglich sind und b) wie in diesem Zusammenhang die gSTN vom 21.08.2015 zu bewerten ist.

Im Ergebnis der fachlichen Stellungnahme des 2. Brandschutzgutachters vom 27.11.2015 wurde festgestellt, dass organisatorische Maßnahmen die Risiken der Brandentstehung bzw. -ausbreitung lediglich reduzieren, aber nicht verhindern und die Personenrettung sowie wirksame Löscharbeiten unterstützen, jedoch nicht hinreichend im Sinne der bauordnungsrechtlichen Schutzziele.

Es wird weiterhin festgestellt, dass:

- organisatorische Maßnahmen nicht dazu geeignet sind, bautechnische Vorkehrungen zu ersetzen,
- die gSTN vom 21.08.2015 grundsätzlich nachvollziehbar ist und der darin festgestellte Handlungsbedarf ausdrücklich bestätigt wird sowie
- die Variante 3 aus der gSTN vom 21.08.2015 „aus rein fachlicher brandschutztechnischer Sicht“ zu favorisieren ist und
- alternativ hierzu „ausgehend von den perspektivisch geplanten umfassenden Sanierungsmaßnahmen ... geeignete Leistungen als Sofortmaßnahmen realisiert bzw. vorgezogen werden“.

Die fachliche STN des 2. Brandschutzgutachters wurde zum Termin am 16.12.2015 mit der Bauaufsicht besprochen und basierend auf der vorgeschlagenen Alternative zu vorgezogenen Sanierungsmaßnahmen wurde zur Bewertung ein Terminkonzept mit Beginn Januar 2016 und Fertigstellung der baulichen Kompensationsmaßnahmen (als vorgezogene Sanierungsmaßnahme) bis Ende Juni 2017 erstellt.

Im Ergebnis hierzu liegt das Schreiben des GB 6 vom 12.01.2016 vor, in dem

- der im o.g. Terminkonzept angegebene **Zeitraum** auf Grund der zu langen Dauer **nicht mitgetragen** wird,
- sofort über **Auslagerung** gesprochen werden muss und
- **Lösungsvorschläge** zu erarbeiten sind, „die zeitlich früher greifen.“

## 7. Bewertung und Lösungsvorschläge

Zu dem Schreiben ist festzustellen, dass nach aktuellem Sachstand die vorgeschlagenen Auslagerungen in relevanten Bereichen bspw. auf Grund der gegenwärtigen Situation auf dem Immobilienmarkt sowie der mit Anmietungen verbundenen Notwendigkeiten (Beschlusslagen, finanzielle Mittel, Anforderungen der Nutzer zu Bau- und Haustechnik, ...) nicht eher als die Fertigstellung der vorgezogene Sanierungsmaßnahmen als bauliche Kompensationsmaßnahmen vollzogen werden könnte.

Für den Variantenvergleich werden die vorgeschlagenen Auslagerungen aber auch die vorgezogenen Sanierungsmaßnahmen als je eine der im Teil B benannten Kompensationsmöglichkeiten mit berücksichtigt. Ergänzt wird der Vergleich um einen Lösungsvorschlag des Hochbauamtes, welcher die Umsetzung von baulichen Kompensationsmaßnahmen in einfachst möglicher und temporärer Bauart vorsieht.

## **B Kompensationsmaßnahmen, Varianten**

### 8. Kompensationsvarianten

Für einen Vergleich werden die Varianten für die Kompensation der im Bestand vorhandenen Mängel des Brandschutzes wie folgt zusammengefasst:

- a) Auslagerung und Freizug
- b) Vorgezogene Sanierungsmaßnahmen
- c) Temporäre Kompensationsmaßnahmen

In diesem Zusammenhang ist unbedingt darauf hinzuweisen, dass:

- jede Variante noch mit der Bauaufsicht zu genehmigen ist,
  - die hiervon unabhängigen „Sofortmaßnahmen“ (siehe Pkt. 4 und 5)
 

|   |                                                                 |                       |
|---|-----------------------------------------------------------------|-----------------------|
| ➤ | <b>keine Nutzung im Lichthof</b>                                | umgesetzt             |
| ➤ | <b>keine Kopierer als Brandlasten in den Fluren</b>             | <b>lfd. Kontrolle</b> |
| ➤ | <b>keine Nutzung im 4. OG</b> (und damit verbundene Mietkosten) | <b>OFFEN</b>          |
| ➤ | <b>keine Turmnutzung</b>                                        | umgesetzt             |
- sowieso umzusetzen / umgesetzt sind und im Vergleich demzufolge nicht mit berücksichtigt werden,
- die im weiteren Verlauf ermittelten Kosten max. eine Grobkostenschätzung darstellen und im weiteren Planungsverlauf berechnet werden müssen und
  - eine Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen die dringend notwendige Komplexsanierung **NICHT** ersetzt, sondern nur eine Nutzung in davon abhängigem Umfang bis zum Sanierungsbeginn (Anfang 2019) ermöglicht und daher auf den Zeitraum bis Ende 2018 betrachtet wird.

Die aus der Nutzungsuntersagung für das 4. OG notwendigen Mittel durch Anmietung und Umzug werden unabhängig von einer der Varianten a), b) oder c) erforderlich und errechnen sich wie folgt:

| Nr.      | Bezeichnung                                       | Freizug 4. OG                        |
|----------|---------------------------------------------------|--------------------------------------|
| 1        | Anzahl Mitarbeiter / -innen                       | 158                                  |
| 2        | Flächenbedarf pro Mitarbeiter                     | 25,00 m <sup>2</sup> NGF/Mitarbeiter |
| 3        | Flächenbedarf gesamt                              | 3.950 m <sup>2</sup> NGF             |
| 4        | Mietkosten brutto, warm je Kennwert               | 13,00 €/m <sup>2</sup> NGF und Monat |
| 5        | Mietkosten brutto, warm je Monat                  | 51.350 €/Monat                       |
| <b>6</b> | <b>Mietkosten brutto, warm p.a.</b>               | <b>616.200,00 €</b>                  |
| <b>7</b> | <b>Mietkosten brutto, warm (50%-Ansatz 2016)</b>  | <b>308.100,00 €</b>                  |
| <b>8</b> | <b>Mietkosten brutto, warm (100%-Ansatz 2017)</b> | <b>616.200,00 €</b>                  |
|          |                                                   |                                      |
| Nr.      | Bezeichnung                                       | Freizug 4. OG                        |
| 1        | Anzahl Mitarbeiter / -innen                       | 158                                  |
| 2        | Umzugskosten pro Arbeitsplatz                     | 250,00 €                             |
| 3        | Zuschlag wegen interner Umzüge                    | 2                                    |
| <b>4</b> | <b>Umzugskosten</b>                               | <b>79.000,00 €</b>                   |
| <b>5</b> | <b>Umzugskosten (Ansatz 2016)</b>                 | <b>79.000,00 €</b>                   |

Um das mit der „Sofortmaßnahme“ verbundene Ziel - den schnellstmöglichen Freizug - realisieren zu können wird es notwendig, diese Mittel in den jeweiligen Haushaltsjahren bereitzustellen.

#### 9. Bewertung der Variante a) „Auslagerung und Freizug“

Die Grundlage hierfür ist die Variante 3 der gutachterlichen Stellungnahme vom 21.08.2015 (siehe Punkt 5 der Vorlage), in der ein fast umfassender Freizug im unsanierten Gebäudeteil vorgeschlagen wird, Ausnahme und weiterhin nutzbar bliebe der mittlere und westliche Teil im Südflügel. Eine entsprechende Darstellung ist Bestandteil der Anlage 1.

Aus den Erkenntnissen des Punktes 6 heraus ist festzustellen, dass der Freizug in relevanten Teilen nicht kurzfristig erfolgen kann. Ab Beschluss zur Realisierung dieser Variante ist mit einer Dauer bis zum Abschluss der Auslagerungen von **ca. 20 Monaten** auszugehen, was bei einem Beginn im April 2016 den hergestellten Freizug per Dezember 2017 bedeutet.

Kosten und Termine sind im Detail in der Anlage 2a ermittelt und hier wie folgt zusammengefasst:

#### **Kosten:**

|                           |               |                      |  |                       |
|---------------------------|---------------|----------------------|--|-----------------------|
| Bau und Planung           | Jahr 2016     | Ansatz 25%           |  | 40.698,00 €           |
| Bau und Planung           | Jahr 2017     | Ansatz 75%           |  | 122.094,00 €          |
| Anmietung                 | Jahr 2017     | Ansatz 50%           |  | 817.050,00 €          |
| Anmietung                 | Jahr 2018     | Ansatz 100%          |  | 1.634.100,00 €        |
| Umzüge                    | Jahr 2017     | Ansatz 100%          |  | 125.700,00 €          |
| <b>Summe Gesamtkosten</b> | <b>brutto</b> | <b>bis Ende 2018</b> |  | <b>2.739.642,00 €</b> |

**Termine:**

|                             |                      |
|-----------------------------|----------------------|
| Beschluss / Festlegung      | März 2016            |
| Beginn Umsetzung:           | April 2016           |
| <b>Abschluss Umsetzung:</b> | <b>Dezember 2017</b> |

Qualitative Merkmale dieser Variante sind:

- sehr geringe Belastungen durch Lärm- und Staub aus baulichen Kompensationsmaßnahmen auf den Dienststellenbetrieb bzw. die Mitarbeiter/innen und Besucher/innen
- Untergliederung / ggf. feingliedrige „Splitterung“ der Verwaltung im Stadtgebiet wahrscheinlich
- durch frühzeitige Baufreiheit können bauvorbereitende Untersuchungen umfangreicher erfolgen, was sich positiv auf belastbare Leistungsumfänge und damit Kosten und Termine im Bauprozess auswirkt
- mit einem Freizug verringert sich auch das Risiko aus Gefahren, welche in Verbindung mit den im Bestand vorhandenen Durchhängen / Biegungen der Decken bestehen
- Dezember 2017 als frühestmöglicher Abschluss der Freizüge, terminbezogene Risiken durch unbekanntes Marktlage bzw. aus den durch die Mietverträge wiederum bedingten Beschlussfassungen

#### 10. Bewertung der Variante b) „Vorgezogene Sanierungsmaßnahmen“

Die Grundlagen hierfür ist die fachliche Stellungnahme des 2. Brandschutzgutachters vom 27.11.2015, in der vorgeschlagen wird, dass „ausgehend von den perspektivisch geplanten, umfassenden Sanierungsmaßnahmen ... geeignete Leistungen als Sofortmaßnahmen realisiert bzw. vorgezogen werden“ und z. B. parallel mit einem Freizug im nächsten Bauabschnitt die Abschlüsse der folgenden Bauabschnitte installiert werden, woraus eine sukzessive Anhebung des Sicherheitsniveaus im gesamten Gebäude resultiert. Auf Grundlage des Vorschlages zur Einteilung in Bauabschnitte gem. Pkt. 1.3 müsste dazu ein entsprechend zeitlich abgestuftes Brandschutzkonzept erarbeitet werden.

Der Bewertung von Kosten und Terminen wurde der Brandschutzplan für das 1. OG aus dem Brandschutzkonzept vom 10.08.2010 und eine dort vorgenommene Gliederung in drei weitere Bauabschnitte zu Grunde gelegt. Eine entsprechende Darstellung ist Bestandteil der Anlage 3. Die nachfolgend ermittelten Kosten beruhen auf den Annahmen, dass der nächste Bauabschnitt (BA 1) freigezogen und vorgezogene Sanierungsmaßnahmen ausschließlich in weiterhin genutzten und sich anschließenden Bauabschnitten (BA 2 und BA 3) erfolgen. Durch den Freizug im BA 1 werden dort keine vorgezogenen Sanierungsmaßnahmen notwendig.

Kosten und Termine sind im Detail in der Anlage 2b ermittelt und hier wie folgt zusammengefasst:

**Kosten:**

|                           |               |                      |                |                       |
|---------------------------|---------------|----------------------|----------------|-----------------------|
| Bau und Planung           | Jahr 2016     | Ansatz 25%           | 4.795.567,61 € | 1.198.891,90 €        |
| Bau und Planung           | Jahr 2017     | Ansatz 75%           | 4.795.567,61 € | 3.596.675,71 €        |
| Anmietung                 | Jahr 2017     | Ansatz 50%           | 1.216.800,00 € | 608.400,00 €          |
| Anmietung (inkl. Puffer)  | Jahr 2018     | Ansatz 100%          | 1.399.320,00 € | 1.399.320,00 €        |
| Umzüge                    | Jahr 2017     | Ansatz 100%          | 93.600,00 €    | 93.600,00 €           |
| <b>Summe Gesamtkosten</b> | <b>brutto</b> | <b>bis Ende 2018</b> |                | <b>6.896.887,61 €</b> |



**Termine:**

|                             |                       |               |
|-----------------------------|-----------------------|---------------|
| Beschluss / Festlegung      | März 2016             |               |
| Beginn Umsetzung:           | April 2016            |               |
| <b>Abschluss Umsetzung:</b> | <b>September 2017</b> | Bau / Planung |
| <b>Abschluss Umsetzung:</b> | <b>Oktober 2017</b>   | Anmietung     |

Qualitative Merkmale dieser Variante sind:

- das Ziel, „verlorene Aufwände“ zu reduzieren
- hohe Anforderungen und der daraus resultierende Zeitbedarf aus umfassenden, komplexen (An- und Einordnung der Türen im Detail) und zum Teil vorzuziehenden Planungsleistungen (z. B. Elektro im Zusammenhang mit den Brandschutzelementen in den Fluren)
- hohe Anforderungen und der daraus resultierende Zeitbedarf aus der Bereitstellung der nicht unerheblichen, finanziellen Mittel (Planungs-/Terminrisiken) sowie Verpflichtungsermächtigungen
- Mehrkosten über die Bauzeit durch umfassende Schutzmaßnahmen bzw. De- und Neumontagen
- das nicht unerhebliche Risiko, dass zumindest Teile der vorgezogenen Sanierungsleistung doch neu wieder hergestellt werden müssen und das Ziel „verlorene Aufwendungen“ zu reduzieren, erheblich relativieren können
- Risiko durch die Festlegung zur Lage und Anzahl der Bauabschnitte im Vorfeld zu den dafür notwendigen Planungsprozessen orientiert an den Brandabschnitten, auch greift dies der gewollten Entscheidung des Stadtrates vor
- hohe Belastungen durch Lärm- und Staub aus den vorgezogenen Sanierungs- und den eigentlichen Komplexsanierungsmaßnahmen auf den Dienststellenbetrieb bzw. die Mitarbeiter/innen und Besucher/innen

#### 11. Bewertung der Variante c) „Temporäre Kompensationsmaßnahmen“

Ein Lösungsvorschlag, der das Terminkonzept vom 17.12.2015 optimiert, ist die Umsetzung baulicher Kompensationsmaßnahmen in einfacher, temporärer Ausführung und unabhängig von den im Zuge der Komplexsanierung geforderten, gestalterischen Anforderungen. Grundlage hierfür muss ein „Brandschutzkonzept zur Nutzung der unsanierten Gebäudeteile (mit Ausnahme des 4. OG sowie des Lichthofes) bis zur Umsetzung der ggf. abschnittsweise durchzuführenden Komplexsanierung“ sein. Dieses Konzept liegt mit Stand vom 25.02.2016 vor und bildet die Basis für die weiteren Betrachtungen zu Kosten und Terminen.

Dieses Konzept beinhaltet die notwendigen, brandschutzbezogenen Anforderungen (Türen, Wände, Brandmeldeanlage, ...) und kann unabhängig von den durch die Komplexsanierung bedingten Planungsprozessen heraus umgesetzt werden. Des Weiteren ist mit einer vergleichsweise hohen Reduzierung der entstehenden Kosten zu rechnen, was sich positiv auf die Zeiträume für die Mittelbereitstellung (Beschlüsse ...) bzw. die Vergabeprozesse auswirkt. Hierbei handelt es sich allerdings um Aufwendungen, welche im Zuge der Sanierungsarbeiten wieder zurückgebaut werden und damit vorbehaltlich einer ggf. möglichen Doppelnutzung z. B. als Bautrennwand einen „verlorenen“ Aufwand (temporäre Maßnahmen) bedeuten.

Kosten und Termine sind im Detail in der Anlage 2c ermittelt und hier wie folgt zusammengefasst:

**Kosten:**

|                           |               |                      |                |                       |
|---------------------------|---------------|----------------------|----------------|-----------------------|
| Bau und Planung           | Jahr 2016     | Ansatz 100%          | 1.845.694,89 € | 1.845.694,89 €        |
| Anmietung                 | Jahr 2016     | Ansatz 100%          | 124.800,00 €   | 124.800,00 €          |
| Umzüge                    | Jahr 2016     | Ansatz 100%          | 20.000,00 €    | 20.000,00 €           |
| <b>Summe Gesamtkosten</b> | <b>brutto</b> | <b>bis Ende 2018</b> |                | <b>1.990.494,89 €</b> |

**Termine:**

|                             |                      |
|-----------------------------|----------------------|
| Beschluss / Festlegung      | März 2016            |
| Beginn Umsetzung:           | April 2016           |
| <b>Abschluss Umsetzung:</b> | <b>November 2016</b> |

Qualitative Merkmale dieser Variante sind:

- auch hier grundsätzlich eine hohe Belastung durch Lärm- und Staub aus den temporären Kompensationsmaßnahmen, „Entspannung“ wäre vergleichsweise einfacher durch Ausführung außerhalb von den Zeiten des Dienststellenbetriebes durch Bildung konzentrierter Maßnahmenpakete in Verbindung mit parallelen / strangweisen Realisierungen
- Umsetzung unabhängig von den Prozessen der sowieso notwendigen Komplexsanierung, dadurch weniger Schnittstellen was Planungs- und Ausführungsprozesse beschleunigt
- hier notwendige (temporäre) Kompensationsmaßnahmen sind kein Bestandteil der künftig notwendigen Sanierungsleistung und müssen im Zuge dieser Arbeiten wieder zurückgebaut werden, eine Nutzung im Rahmen der Komplexsanierung ist aber vorstellbar (z. B. zur Baufeldgliederung, für ein notwendiges bauzeitliches Brandschutzkonzept oder zur Verbesserung der Baustellensicherheit)
- vergleichsweise geringer Umfang von notwendigen Freizügen, was den Verwaltungsaufwand z. B. durch damit verbundene Vorlagen minimiert und diese Variante damit zeitlich optimiert

**C Handlungsbedarf, Empfehlung**

Kurzfristig ist eine Entscheidung notwendig,

1. welche Variante weiter verfolgt werden soll und
2. wie die finanziellen Mittel bereitgestellt werden.

Diese Variante muss anschließend mit der Bauaufsicht abgestimmt bzw. genehmigt werden. Hierauf Bezug nehmend werden dann die weiteren Schritte, z. B. Planung, Bauausführung oder die Umsetzung von Freizug durch Anmietungen realisiert.

Nachfolgend die Zusammenstellung der Grobkostenschätzung sowie der Termine:

| Zusammenfassung                  | Variante a)    | Variante b)    | Variante c)    |
|----------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>Kosten brutto (Ende 2018)</b> | 2.739.642,00 € | 6.896.887,61 € | 1.990.494,89 € |
| <b>Abschluss Umsetzung:</b>      | Dezember 2017  | Oktober 2017   | November 2016  |

Es wird die Umsetzung der Variante c) empfohlen, weil hierdurch in der vergleichsweise kürzesten Zeit die durch Defizite des Brandschutzes notwendigen Kompensationsmaßnahmen zur Gewährleistung einer sicheren Evakuierung und damit der weiteren Nutzung (bei einer entsprechenden Genehmigung durch die Bauaufsicht) bis zu dem Beginn der notwendigen Komplexsanierung spätestens im Jahr 2019 umgesetzt werden können.

Die Komplexsanierung bleibt auch nach Umsetzung der Variante c) unabdingbar, da nur hierdurch bzw. auf Grundlage des noch zu erstellenden Brandschutzkonzeptes der bauordnungsrechtlich notwendige Zustand hergestellt werden kann. **Defizite und Gefahren bleiben nach wie vor bestehen...**

- in der nicht hergestellten Brandabschnittstrennung,
- den zum Teil nicht klassifizierbaren Feuerwiderständen der tragenden Bauteile, insbesondere der Decken,
- durch die fehlenden horizontalen sowie vertikalen Brandschutzabtrennungen im Lichthof,
- durch die Überschreitung der Rettungsweglängen in Teilbereichen,
- wegen fehlender Brandschutzabschottungen bei Leitungs- und Lüftungsanlagen,
- durch marode, veraltete Haus- und Gebäudetechnik, bspw. Elektroinstallationen, Sicherheitsbeleuchtung und -kennzeichnung,
- fehlende Rauchableitung in den Treppenhäuser bzw. der Aufzugsschächte und z. B. auch
- durch die mit den festgestellten Deckendurchhängen verbundenen Defizite der Standsicherheit
- sowie durch herabstürzende Dachteile auf Grund der maroden / veralteten Dacheindeckung.

Die Finanzmittel für die erforderlichen einmaligen und laufenden Aufwendungen sind im Amt für Hochbau und Immobilienverwaltung im Produkt 10.100.11.1.6.02 – Bereitstellungen von Flächen und Raumressourcen für städtische Einrichtungen - zu veranschlagen. Eine Aufstellung der einzelnen Aufwendungen pro Sachkonto für die Haushaltsjahre 2016 und 2017 sind als Anlage 3 beigefügt. Eine Berücksichtigung der laufenden Aufwendungen i. H. v. 616 TEUR ab 2017 sind in der Haushaltsplanung 2017/2018 zu berücksichtigen. Dabei ist zu beachten, dass die Aufwendungen ab dem Haushaltsjahr 2018 im unmittelbaren Zusammenhang mit dem Fortgang des 2. Realisierungsabschnitts stehen.

#### **Anlagenverzeichnis:**

- Anlage 1: Grundriss 1. OG
- Anlage 2a: Kosten u. Termine zur Variante a) Freizug und Auslagerung
- Anlage 2b: Kosten u. Termine zur Variante b) vorgez. San.-maßnahmen
- Anlage 2c: Kosten u. Termine zur Variante c) Temporäre Kompensationsmaßnahmen
- Anlage 3: Zusammenfassung Kosten