



Regionales Gebäudemanagement

**Mühlenberghalle - Architektenaussagen als Grundlage der Ratsentscheidung;
Anfrage des Rats Herrn Frank Mederlet / SPD-Fraktion, vom 22.03.2013**

Gremium	Status	Datum	Beschlussqualität
Haupt- und Finanzausschuss	Ö	16.04.2013	Kenntnisnahme

Anfrage der SPD-Fraktion vom 22.03.2013

Mühlenberghalle – Architektenaussagen als Grundlage der Ratsentscheidung

Die Anfrage der SPD-Fraktion vom 22.03.2013 (Anlage 1) hat die Verwaltung an das Architekturbüro Willenbrinck mit der Bitte um Stellungnahme weitergeleitet. Die Stellungnahme vom 03.04.2013 (Anlage 2) sowie das Schreiben des Architekten an die Fraktionsvorsitzenden vom 26.03.2013 (Anlage 3) sind beigelegt.

Die Verwaltung nimmt zur SPD-Anfrage wie folgt Stellung:

Frage 1:

Wie erklärt sich, dass der Architekt schon nach kurzer von seinem Gutachten abweicht und Ergänzungen und Zusatzleistungen für erforderlich hält? Dies gilt insbesondere für die Themenbereiche Brandschutzmaßnahmen und Unfallkasse. Nimmt man z.B. die Bereiche Brandschutztüren, Holzverbretterung, Fluchttreppe oder Erfordernisse von Anforderungen an Geländer, Leiter- und Sprossenwänden so stellt sich die Frage, ob einem Fachmann bei der Begutachtung nicht von vorne herein solche für den Laien schon als Augenfällig zu bezeichnenden Maßnahmen als selbstverständlich in der Kostenermittlung hätten erfasst sein müssen? Wie erklärt vor allem der Architekt diese Diskrepanz?

Antwort:

Das Architekturbüro hat mit Schreiben vom 14.03.2012 eine Kostenberechnung auf der Grundlage der erstellten Entwurfsplanung vorgelegt. In die Kostenberechnung sind die Ergebnisse aus den Besprechungen und Vorplanungen der Fachplaner (Statik, Technische Gebäudeausrüstung, Brandschutz) eingeflossen.

Ziel war es, alle erforderlichen Maßnahmen zur Sanierung der alten Halle zu erfassen, wozu selbstverständlich auch die Einhaltung der Vorgaben des Brandschutzes und der Unfallkasse gehörten. Eine Kostenobergrenze wurde nicht genannt. Allerdings war die Vorgabe der Verwaltung, nur die nach gesetzlichen Anforderungen notwendigen Maßnahmen aufzunehmen.

Wie bereits in der Sitzung des Bauausschusses am 21.03.2013 ausführlich erläutert ist es durchaus üblich, dass mit der Detailplanung und der weiteren Untersuchung gerade bei einer Altbausanierung zusätzliche Positionen hinzu kommen. Dafür hat der Architekt in der Kostenberechnung eine Position für „Unvorhergesehenes“ in Höhe von 10 % veranschlagt. Ob diese Grenze eingehalten werden kann oder nicht, steht zur Zeit nicht fest.

Zu den einzelnen in der Anfrage angesprochenen Punkten:

Brandschutztüren:

Gemeint sind hier die Geräteraumtore. Im Brandschutzkonzept sind die Anforderungen (T-30) formuliert. Diese haben sich auch nicht geändert. Der Architekt hat hierzu im Anschreiben zur Kostenberechnung vom 14.03.2012 formuliert:

„Der Brandschutzgutachter fordert eine Überprüfung sämtlicher Brandschutztüren, dazu gehören auch die Türen der Geräteräume. Wir haben hier nur die Türen aufgenommen, die schon optisch nicht mehr in Ordnung sind. Die Überprüfung durch einen Sachverständigen könnte aber z.B. auch ergeben, dass die Türen der Geräteräume erneuert werden müssen. – Dann müssten diese Tore nach den heutigen Bestimmungen 2,20 m (vorhanden 2,00 m) hoch ausgeführt werden. Das sind Risiken, die wir nicht erfassen können.“

Im Zuge des Bauantragsverfahrens erfolgte am 11.01.2013 die Überprüfung durch den Brandschutzsachverständigen. Alle Türen haben eine Kennzeichnung als T-30-Tür. Da im Laufe der Zeit aber kleinere Veränderungen (z.B. Montage neue Drückergarnituren) oder kleinere Beschädigungen am Holz erfolgt sind, haben die Türen die Zulassung verloren und müssen daher erneuert werden.

Holzverbretterung:

Vorgesehen war in Absprache mit dem Brandschutzsachverständigen und mit dem Ziel der Erhaltung der Holzverbretterung, einen B1-Anstrich vorzunehmen bzw. den vorhandenen Anstrich zu erneuern. Es hat sich aber im Zuge der Detailplanung herausgestellt, dass die gesamte Konstruktion erneuert werden muss, da die Unterkonstruktion nicht brennbar sein darf (vorhandene Lattenkonstruktion mit Luftschicht). Die neue Verkleidung muss komplett in B 1 ausgeführt werden.

Zusätzlicher Fluchtweg:

Hiermit gemeint ist ein nicht vorhandener und ursprünglich auch nicht vorgesehener zusätzliche direkter Fluchtweg von der Tribüne ins Freie.

Hierzu nimmt der Brandschutzsachverständige Rodermann wie folgt Stellung:

„Die Gänge auf der Tribüne weisen eine Breite von deutlich weniger als 1,2 Meter im Lichten auf, so dass sie als Rettungsweg zum Erreichen des Hallenbodens zumindest nicht für die oberen Ränge angesetzt werden können. Dies wurde bei der gemeinsamen Besprechung von Bauaufsicht Wipperfürth, Brandschutzdienststelle OBK, dem regionalen Gebäudemanagement, den Planern und dem Unterzeichner (Anmerkung: im Januar

2013) deutlich. Da der Ausgang auf der östlichen Seite des Tribünenganges eine lichte Breite von 1,2 Meter aufweist, ist dieser lediglich für 200 Personen ausreichend. Der westliche Ausgang führt derzeit allerdings nicht unmittelbar ins Freie sondern kann nur über den Bereich der Garderobe und den Haupteingang verlassen werden. Hierbei wird die zulässige Laufstrecke von 30 Metern überschritten, so dass die Schaffung eines neuen Ausganges erforderlich wurde.“

Ursache ist also, dass die bisher praktizierte Fluchtmöglichkeit von der Tribüne über den Hallenboden seitens der Behörden nicht mehr akzeptiert wird.

Anforderungen an Geländer, Leiter und Sprossenwände:

Diese zusätzlichen Anforderungen, die kostenmäßig nicht besonders hoch zu Buche schlagen, haben sich aus der Besprechung mit der Unfallkasse ergeben.

Frage 2:

Warum konnte der Architekt nicht schon bei der Kostenermittlung beschreiben, dass ein Erneuern des Hallenbodens wirtschaftlicher sei als den alten Boden zu erhalten und sogar auf Nachfrage die Haltbarkeit des Bodens über die Baumaßnahme hinweg als sicher bezeichnete?

Hierzu wird zunächst auf die Stellungnahme des Architekten vom 03.04.2013 verwiesen.

Der Architekt ist bei der ursprünglichen Planung aufgrund der Vorgabe der Verwaltung, nur die zwingend notwendigen Maßnahmen und Kosten aufzunehmen, von einer Erhaltung des ca. 10 Jahre alten Hallenbodens ausgegangen und hat die dafür notwendigen Arbeiten ermittelt. Auch aus Sicht der Verwaltung wäre die Erhaltung des Hallenbodens mit den entsprechenden Sicherungsmaßnahmen möglich, so dass die seinerzeitige Antwort auf die Anfrage seitens der SPD-Fraktion auch aus heutiger Sicht noch korrekt ist.

Im Zuge der weiteren Planung hat sich herausgestellt, dass ein neuer Hallenboden wegen des Wegfalles der Sicherungsmaßnahmen unterm Strich nicht mehr kostet, aber zu einem schnelleren Bauablauf führt.

Frage 3:

Welche Nachweise liegen vor, die belegen, dass ein neuer Hallenboden mindestens kostenneutral sich auswirkt, wenn es denn in der Ausführung schneller und einfacher gehen soll?

Die Ausführungen des Architekten im Schreiben vom 08.01.2013 sind schlüssig, so dass weitere Nachweise nicht erforderlich sind.

Frage 4:

Gibt es eine neue Kostenschätzung bzw. wann ist damit zu rechnen?

Es gibt keine neue Kostenschätzung. Vielmehr soll nach Vorliegen der Ausschreibungsergebnisse durch den Architekten ein Kostenanschlag vorgelegt werden.

Frage 5:

Gibt es rechtliche Änderungen seit der Kostenermittlung, die Änderungen an Erfordernissen an Material, Auflagen etc. mit der Folge von Verteuerungen in der Bauausführung zur Folge haben, die der Architekt damals noch nicht wissen konnte?

Gesetzliche Änderungen sind der Verwaltung nicht bekannt.

Wie der Architekt in der Stellungnahme vom 03.04.2013 richtigerweise ausführt, können sich aber im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens bzw. der erfolgten Abstimmungen mit den zuständigen Behörden zusätzliche Anforderungen oder Auflagen ergeben, die sich aus einer entsprechenden Auslegung der gesetzlichen Regelungen ergeben.

Frage 6:

Hat der Architekt den Rat bei seiner Entscheidung über Generalsanierung oder Neubau richtig beraten?

Aus Sicht der Verwaltung ergeben sich keine Anhaltspunkte, die eine Fehlberatung erkennen lassen.

Mit Schreiben vom 01.04.2013 hat der Vorsitzende der SPD-Fraktion um die Beantwortung folgender weiterer Fragen gebeten:

Frage 1:

Wie bewertet die Verwaltung die Stellungnahme des Architekturbüros nach der Sitzung des Bau A betreffend Mühlenberghalle?

Es wird unterstellt, dass das Schreiben des Büro Willenbrink der Verwaltung vorliegt.

Diese Frage bezieht sich offensichtlich auf das Schreiben des Architekturbüros Willenbrinck vom 26.03.2013 an die Fraktionsvorsitzenden im Rat der Stadt Wipperfürth.

Das Schreiben liegt der Verwaltung vor. Es gibt die Auffassung des Architekturbüros wieder. Der Inhalt wurde mit der Verwaltung nicht abgestimmt.

Frage 2:

Gab es Vorgaben der Verwaltung bei der Vorplanung für das Büro zur Beschränkung auf das "zwingend erforderliche" und möglicherweise sogar auf eine Kostenobergrenze(3,5 Mio max)- Falls ja wie wurde und durch wen das "zwingend notwendige" definiert?

Nachdem im Herbst 2011 erkennbar wurde, dass bei der Mühlenberghalle dringender Handlungsbedarf beim Dach besteht, wurde das Büro Willenbrinck mit einer entsprechenden Untersuchung beauftragt. Vorher war dem Architekten durch die Verwaltung eine Kostenobergrenze von 1 bis 1,2 Mio Euro genannt, allerdings ohne konkrete Berechnung. Vorsorglich wurde eine Rückstellung in Höhe von 1 Mio Euro gebildet.

Nach einer ersten Bestandsaufnahme hat das Büro zunächst eine Generalsanierung vorgeschlagen. Es war aber schnell erkennbar, dass die vorsorglich getätigte Rückstellung in Höhe von 1 Mio hierfür bei weitem nicht ausreichen würde. Daher wurde durch das RGM in Abstimmung mit der Kämmerei die eindeutige Vorgabe gemacht, nur das zwingend erforderliche durchzuführen. Kostenobergrenzen wurden hierbei allerdings nicht mehr genannt. In der im März 2012 durch das Architekturbüro vorgelegten Kostenschätzung bzw. Kostenberechnung wurden die sofort erforderlichen Sanierungsmaßnahmen und die später durchzuführenden Maßnahmen separat dargestellt.

Das „zwingend Erforderliche“ ergibt sich letztlich aus den gesetzlichen Anforderungen.

Frage 3:

Trifft es zu, dass von der Verwaltung ein Brandschutzgutachten betreffend Geräteräume, Sporthallentüren für entbehrlich gehalten wurde? Falls ja aus welchen Gründen?

Nein.

Wie bereits oben ausgeführt, war und ist das Brandschutzkonzept hinsichtlich der Vorgaben zu den Geräteraumtoren eindeutig. Die Verwaltung hat zu keiner Zeit eine Überprüfung durch einen Sachverständigen für entbehrlich gehalten.

Der Architekt hat im Anschreiben vom 14.03.2012 auf die Kostenrisiken hingewiesen. Zu keiner Zeit gab es zwischen Architekt und Verwaltung eine Diskussion darüber, auf die Überprüfung zu verzichten. Es war vielmehr allen klar, dass diese Überprüfung zu gegebener Zeit erfolgen muss.

Frage 4:

Trifft es zu, dass im Januar 2013 neue Erfordernisse für den Brandschutz geltend gemacht wurden wie z.B. B 1 Ausführung für sämtliche Holzflächen? Falls ja welche neuen Erkenntnisse gab es gegenüber 2012 ?

Im Januar 2013 fand ein Abstimmungsgespräch mit der Brandschutzdienststelle des Oberbergischen Kreises, der Bauaufsichtsbehörde, dem Architekten und dem Brandschutzsachverständigen sowie dem RGM statt.

Als Ergebnis der Besprechung ergaben sich insbesondere folgende neuen Erkenntnisse:

- Zusätzliche Notausgangstür für die Tribünnennutzung (siehe oben)
- Erneuerung der vorhandenen Verbretterung oberhalb des Prallschutzes (siehe oben)
- Ersatz der beiden Wandhydranten in den Treppenhäusern durch neue Hydranten in der Halle
- Zusätzliche Fluchtmöglichkeit aus dem Stuhllager

Frage 5:

Wie stellen sich die unterschiedlichen Investitionskosten für die Sanierungsausführungen dar für eine reine Sporthallennutzung gegenüber einer Mehrzweckhallennutzung? Z.B. Prallschutz, Rettungswege etc. Und was hat sich hier möglicherweise gegenüber 2012 verändert?

Für eine fundierte Antwort auf diese Frage müsste noch einmal eine detaillierte Kostenermittlung und Gegenüberstellung erfolgen, die auf die Schnelle nicht möglich ist.

Grundsätzlich gilt aber, dass bei einer reinen Sporthallennutzung mit weniger als 200 Besuchern bestimmte Maßnahmen nicht erforderlich wären, da es sich dann nicht um eine Versammlungsstätte handelt. Die Unterschiede zwischen einer Sporthalle mit Tribüne bis 500 Besuchern und einer Mehrzweckhalle sind gering.

Frage 6:

War das Rechnungsprüfungsamt an den "Vorberechnungen" eventueller Kostenermittlungen beteiligt und falls ja zu welchen Ergebnissen hinsichtlich der Kostenerfordernisse kam das RPA?

Eine informelle Beteiligung des Rechnungsprüfungsamtes ist im Vorfeld erfolgt. An Gesprächen mit dem Architekten hat der im RPA tätige Architekt immer wieder beratend teilgenommen. Über die Kostenhöhe wurde immer wieder diskutiert, allerdings aufgrund des jeweiligen Planungsstandes ohne abschließendes Ergebnis.

Das Rechnungsprüfungsamt war im Mai 2012 hinsichtlich der Einschätzung von Kosten eines Neubaus beteiligt.

Ab Dezember 2012 erfolgt eine regelmäßige Beteiligung des RPA im Rahmen der Vergabe der Planungsleistungen bzw. der Vergabeverfahren für die verschiedenen Bauwerke.

Anlagen:

Anlage 1: Anfrage der SPD-Fraktion

Anlage 2: Stellungnahme gegenüber RGM

Anlage 3: Stellungnahme an Fraktionsvorsitzende