

Berichtsvorlage öffentlich

Federführendes Amt Kämmerei	Nr. 297/2012
---------------------------------------	------------------------

Betreff:

Sanierungskonzept Kreishaus

Beratungsfolge	Termin
Finanzausschuss Berichterstattung: Herr KBOAR Borgstedt	20.09.2012
Bauausschuss Berichterstattung: Herr KBOAR Borgstedt	25.09.2012
Kreisausschuss Berichterstattung: Herr KK Dr. Funke	28.09.2012

Finanzielle Auswirkungen:	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Falls ja: Im Haushaltsplan vorgesehen:	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein, Veranschlagung ganz überwiegend im HHP 2013 und in der mittelfristigen Finanzplanung bis 2016

Zur Kenntnis.

Erläuterungen:

Das größte Gebäude im Immobilienbestand des Kreises ist mit seiner 23.000 m² umfassenden Nutzfläche das Kreishaus. Es wurde 1982 bezogen und hat somit in diesem Jahr seinen 30sten Geburtstag gefeiert. Wie bei allen Immobilien ist auch beim Kreishaus davon auszugehen, dass mit zunehmendem Alter die Aufwendungen für die Gebäudeunterhaltung ansteigen. Daher ist es nunmehr an der Zeit, einen Sanierungsprozess für die kommenden Jahre zu erstellen und zu strukturieren. Dies ist in mehrfacher Hinsicht erforderlich: An erster Stelle ist hierbei die Verpflichtung des Kreises zum Substanz- und Vermögenserhalt zu nennen. Die Abbildung von Ressourcenverbräuchen im Haushaltsplan und eine darauf aufbauende Strategie zum Substanzerhalt ist einer der Grundgedanken des Neuen Kommunalen Finanzmanagements (NKF). Dies soll zu erhöhter Transparenz auch im Hinblick auf die finanziellen Belastungen in zukünftigen Jahren führen und damit auch dem Gedanken der Generationengerechtigkeit Rechnung tragen. Ebenso wie der Kreis Schuldenberge vermeidet und für künftige Pensionszahlungen vorsorgt, muss er auch dafür sorgen, dass die Last der Gebäudesanierung kontinuierlich getragen und nicht in Gänze auf spätere Jahre verlagert wird. In diesem Zusammenhang ist auch zu beachten, dass Investitionsstaus häufig vermeidbare Folgeschäden begünstigen, dadurch den Werteverzehr beschleunigen, zu Nutzungsausfällen führen können und damit letztlich kostenintensiver als die Abarbeitung eines kontinuierlichen Sanierungskonzepts sind.

Auch wenn Vermögenserhalt und intergenerative Gerechtigkeit bei einem Sanierungskonzept für das Kreishaus im Vordergrund stehen, kommt auch den Aspekten Energieeinsparung und Energieeffizienzsteigerung eine erhebliche Bedeutung zu, da Verbrauchsrückgänge Kreishaushalt und natürliche Ressourcen gleichermaßen entlasten. Daher ist eine Koppelung von Substanzerhalt und energetischer Sanierung bei der Durchführung von Unterhaltungsmaßnahmen sehr sinnvoll und wo überall möglich anzustreben. An dieser Vorgabe orientiert sich das Gebäudemanagement des Kreises Warendorf bereits seit vielen Jahren – zuletzt im Rahmen des Konjunkturpakets II, dessen Maßnahmen beide Ziele zu verbinden wussten. Beispielhaft sei hier nur die Sanierung von Fassade und Fenstern der Regenbogenschule in Beckum oder der Dachsanierung am Berufskolleg in Ahlen erwähnt, die zu einer Verdoppelung der Wärmedämmung führte.

An diesen beiden Zielen von intergenerativem Vermögenserhalt und energetischer Optimierung orientiert sich auch das in dieser Vorlage dargestellte Sanierungskonzept für das Kreishaus, das zunächst auf vier Jahre angelegt ist.

1. Rückblick

Für die vergangenen Jahre kann dem Kreishaus ein erfreulicher Verlauf der Entwicklung der Bauunterhaltungsaufwendungen attestiert werden. Auf Grund seiner konventionellen und soliden Bauart haben viele Bauteile, technische Anlagen und Ausstattungen das jeweilige durchschnittliche Lebensalter mindestens erreicht bzw. überschreiten es.

Das Immobilienmanagement gliedert die Bauunterhaltungsmaßnahmen in folgende vier Kategorien:

- 1) Unabdingbare Maßnahmen (Sofortmaßnahmen, Störungsbeseitigung)
- 2) Einzelinstandsetzungen (kleiner Umfang, Fortsetzung von Sofortmaßnahmen)
- 3) Renovierungen (turnusgemäße Pflege- und Instandhaltungsmaßnahmen)
- 4) Umfassende Instandsetzungen (Instandhaltungs- / Instandsetzungsmaßnahmen an wichtigen Gebäudeelementen mit großem Umfang.

Positiverweise spielten beim Kreishaus in der Vergangenheit Maßnahmen der Kategorien 1 eine untergeordnete Rolle. Das ist insofern gut, da diese Maßnahmen auf Grund der nicht vorhandenen Planbarkeit oft teuer sind und den Betrieb stören. Eine hohe Anzahl dieser Maßnahmen zeigt zudem einen schlechten Allgemeinzustand der Immobilie. Die überwiegende Anzahl der durchgeführten Bauunterhaltungsmaßnahmen sind der Kategorie 3 zuzuordnen. Der bisherige gute Allgemeinzustand des Kreishauses hat auch zu der Entscheidung geführt, die Mittel des Konjunkturprogramms KP II am Kreishaus vorbei in andere Kreisimmobilien zu leiten.

Der seitens der KGST (Kommunale Gesellschaft zur Verwaltungsvereinfachung) empfohlene Richtwert für die Mittelbemessung für die Gebäudeunterhaltung beträgt 1,2 % des Gebäudewiederbeschaffungswertes als langfristiger Durchschnitt zur Erhaltung des Sollzustandes des Gebäudes und der dazugehörigen technischen Anlagen sowie zur Sicherstellung des Vermögenserhalts. Bezogen auf das Kreishaus müssten nach diesem Richtwert jährlich durchschnittlich 480.000 € für die Gebäudeunterhaltung aufgewendet werden. Tatsächlich wurde dieser Wert in den letzten fünf Jahren erheblich unterschritten.

2007: 170.000 €

(darin enthalten die Erneuerung des Besucherleit- und Orientierungssystems mit 40.000 €)

2008: 275.000 €

(darin enthalten die Renovierung von Büro und Besprechungsräumen mit 90.000 €)

2009: 130.000 €

(darin enthalten die Renovierung von Büroräumen mit 25.000 €)

2010: 378.000 €

(darin enthalten die Erneuerung der Sprinklerköpfe mit 50.000 €, die Sanierung der Aufzugsanlage mit 120.000 € und Bürorenovierungen mit 80.000 €)

2011: 175.000 €

(Darin enthalten Bürorenovierungen mit 80.000 €)

Die genannten Bürorenovierungen umfassen in der Regel die Erneuerung des Bodenbelags sowie des Innenanstrichs und die zusätzliche Dämmung und Abdichtung der Büroaußenwand im Brüstungsbereich im Zuge von Umzügen oder in Urlaubsphasen der Mitarbeiter. Die Bürorenovierung ist neben der Sanierung der Aufzugsanlage eine der wenigen Maßnahmen der Kategorie 4, die in den letzten Jahren durchgeführt wurden.

2. Ausblick (Geplante Maßnahmen)

Wie bereits dargestellt besteht auch bei den für die nächsten vier Jahre geplanten Maßnahmen der vornehmliche Zweck in der Wiederherstellung eines zeitgemäßen Sollzustandes, also im Substanz- und Vermögenserhalt, und daneben in einer Verbesserung der Energetik. Die Gliederung richtet sich nach den drei Hauptkomponenten einer Immobilie:

- Gebäudehülle
- Technische Ausrüstung
- Außenanlagen

2.1 Gebäudehülle

2.1.1 Flachdach

Großflächiger Bestandteil der Gebäudehülle des Kreishauses ist das 4.500 m² große Flachdach mit einer bituminösen, mehrlagigen Abklebung. Die Lebensdauer von Flachdächern ist von vielen Faktoren abhängig und somit sehr unterschiedlich. In der Literatur geht man von durchschnittlich 30 Jahren aus. Das Kreishausdach befindet sich somit im Grenzbereich. Die Inspektionen zeigen die altersbedingte Ermüdung der Materialien. Zur Risikovermeidung soll zeitnah mit der Sanierung in Abschnitten begonnen werden. Auch hier soll eine energetische Komponente angekoppelt werden. Die vorhandene Wärmedämmung, die sich im Luftraum zwischen Dachdichtungsbahn und der Rohbetondecke oberhalb der Büroräume befindet, soll verstärkt werden. Da die Trägerplatte der Abklebung asbesthaltig ist, verkompliziert sich die Sanierung erheblich. Die Sanierungskosten belaufen sich auf geschätzt rd. 800.000 €. Es ist geplant, mit der Ausführung in 2014 zu beginnen und sie in 2015 abzuschließen.

2.1.2 Verblendmauerwerk

Die Fassade des Kreishauses ist der größte Bestandteil der Hüllfläche. Die Klinkerflächen sind in einem guten Zustand, sodass hier langfristig keine nennenswerten Unterhaltungsaufwendungen zu tätigen sind. Bei den Aluminium-Fensterkonstruktionen sind lediglich die mechanischen Beschlagteile zu beanstanden, die auf Grund des Alters und der Beanspruchung zunehmend Mängel aufweisen.

2.1.3 Fenster

Da die Verglasung und die Fensterrahmen nicht annähernd den heutigen Wärmedämmstandards entsprechen, ist eine Fenstersanierung überwiegend energetisch motiviert, besitzt daher nicht die Dringlichkeit der v. g. Dachsanierung und soll ab 2015 erfolgen. Zwei Sanierungsvarianten sind dabei miteinander abzuwägen:

- A) Austausch nur von Verglasung und Dichtungen (Kosten: geschätzt rd. 500.000 €)
- B) Austausch der kompletten Fensterkonstruktion, einschließlich der Blend- und Flügelrahmen (Kosten Alu-Fenster ca. 1.800.000 / Kosten Kunststofffenster ca. 1.260.000 €)

Vorteile Alternative A:

- geringere Kosten als B
- schneller Baufortschritt
- geringe Störung des Betriebs
- Ausführung bei laufendem Betrieb möglich
- Amortisation innerhalb von 10 Jahren möglich

Nachteile Alternative A:

- Fensterrahmen bleiben unter aktuellem Standard
- Keine Nachdämmung der seitlichen Anschlüsse an das Bauwerk

Vorteile Alternative B:

- Gesamtes Bauteil entspricht aktuellem Standard
- Nachdämmen der seitlichen Anschlüsse zum Bauwerk möglich
- Optische Aufwertung der Fassade

Nachteile Alternative B:

- Hohe Kosten
- Amortisation oberhalb von 20 Jahren
- Auslagerung der Mitarbeiter der jeweiligen Bauabschnitte in Ersatzflächen
- Störung des Betriebs

Das Abwägen der Vor- und Nachteile führt zu dem Schluss, dass mit einem vertretbaren Mittelaufwand durch einen Verglasungstausch ein akzeptabler energetischer Standard erreicht werden kann, ohne dabei die Funktion der Verwaltung zu beeinträchtigen.

2.1.4 Eingang/Windfang

Neben den Fenstern ist ein weiterer wichtiger Bestandteil in der Fassade der Eingangsbereich des Kreishauses, bestehend aus der Automatiktüranlage und dem Windfang. Abgesehen von Beschwerden von Bürgern zur Funktion der Automatiktür und des optisch wenig ansprechenden Entrees des Kreishauses, ist die Türanlage aus energetischer Sicht an heutigen Standards gemessen mangelhaft. Im geschlossenen Zustand ist sie auf Grund vorhandener hoher Spaltmaße nicht winddicht und führt in geöffneter Stellung zu einer erheblichen Zugerscheinung in der Eingangshalle. In den kalten Monaten entstehen so erhebliche Energieverluste, zudem ist die Aufenthaltsqualität in den Wartezonen der Halle beeinträchtigt. Beabsichtigt ist der Einbau einer Drehtüranlage, die in die vorhandene Glas- Aluminiumfassade integriert werden soll. Die Baukosten werden mit ca. 60.000 € eingeschätzt. Die Umsetzung soll 2013 erfolgen. Die funktionale und optische Aufwertung der neuen Eingangssituation ergänzen die geplante Neugestaltung des Vorplatzes (s. 2.3).

2.2 Technische Ausrüstung

Da größere Bauunterhaltungsmaßnahmen im Bereich der Technischen Ausrüstung (Heizung, Sanitär, Lüftung etc.) in den nächsten fünf Jahren nicht anstehen, ist Raum für eine sehr sinnvolle Energiesparmaßnahme im Bereich der Heizungstechnik des Kreishauses. Die für das Jahr 2013 eingeplante, als „Hydraulischer Abgleich“ bezeichnete Maßnahme umfasst u. a. den Austausch der ca. 1000 Heizkörperventile des Kreishauses. Die geschätzten Kosten betragen ca. 110.000 €. Angestrebt wird eine erhebliche Verringerung

des Heizenergiebedarfs, was zu einer Reduzierung von Kosten und CO²-Ausstoß führt.

2.3 Außenanlagen

Hier steht der Vorplatz des Kreishauses im Fokus. Im Haushaltsplan 2012 sind bei den Investitionen der Produktgruppe 0107 bereits 60.000 € für die Umgestaltung veranschlagt worden. Bei der Ausführungsplanung hat sich der Kreis von einem Garten- und Landschaftsarchitekten beraten lassen. Es zeigt sich, dass der geplante Ansatz nicht ausreicht, um die stillgelegte, unansehnliche Brunnenanlage zu entfernen, einzugrünen und den Vorplatz ganzheitlich neu zu gestalten, ihm ein angemessenes Erscheinungsbild zu geben, die Aufenthaltsqualität zu erhöhen und Aspekte der Barrierefreiheit zu integrieren. Die aktuelle Kostenschätzung beläuft sich auf ca. 137.000 €. Die Maßnahme soll 2013 umgesetzt werden.

3. Fazit

Für das 30 Jahre alte Kreishaus stehen in den kommenden Jahren größere Bauunterhaltungsmaßnahmen an. Diese stellen sich zusammengefasst wie folgt dar:

- 2013 i.H.v. insgesamt ca. 300 T €
 - o Sanierung des Eingangs/Windfangs (60.000 €)
 - o Sanierung der Heizkörper /Hydraulischer Abgleich (110.000 €)
 - o Sanierung des Vorplatzes (investiv i.H.v. 137 T €, davon 30 T € aus einem voraussichtlichen Haushaltsrest aus 2012)
- 2014 i.H.v. ca. 500 T €
 - o 1. Bauabschnitt Sanierung Flachdach
- 2015 i.H.v. insgesamt 400 T €
 - o 2. Bauabschnitt Sanierung Flachdach (300 T €)
 - o 1. Bauabschnitt Sanierung Fenster (100 T €)
- 2016 i.H.v. ca. 400 T €
 - o 2. Bauabschnitt Sanierung Fenster.

Für diese Maßnahmen müssen in den kommenden Jahren zusätzliche Mittel bereitgestellt werden. Der Mittelbedarf wird durch die Erhöhung des durchschnittlichen Bauunterhaltungsbudgets realisiert. Sofern die Sanierung auch energetischen Zwecken dient, werden zudem Fördermöglichkeiten geprüft.

1. _____
Amtsleitung
2. _____
Dezernent
3. _____
Kämmerer (nur bei Vorlagen mit finanziellen
Auswirkungen)
4. _____
Landrat