
Energetische Sanierung und Erweiterung des Verwaltungsgebäudes des Bereichs Grünflächen und Friedhöfe – Maßnahmegenehmigung

KSD 20112497

ANTRAG

nach der einstimmig ausgesprochenen Empfehlung des Werkausschusses vom 02.05.2011:

Der Stadtrat möge wie folgt beschließen:

Die Erweiterung des Verwaltungsgebäudes Bereich Grünflächen und Friedhöfe, Bliesstraße 10 sowie die energetische Sanierung in Höhe von

**1.613.351,00 Euro
inkl. 19% MwSt.**

wird genehmigt.

I. Begründung der Maßnahme

In dem 1960 errichteten Verwaltungsgebäude des Bereiches Grünflächen und Friedhöfe, Bliessstraße 10, wurden in den vergangenen 50 Jahren neben einer Flachdacherneuerung des Ostflügels keine größeren werterhaltenden Maßnahmen durchgeführt. Unter anderem hat sich wegen eindringender Feuchtigkeit Schimmel, der gesundheitsgefährdend ist gebildet, an verschiedenen Stellen bröckelt der Putz von den Wänden und Deckenverkleidungen lösen sich ab.

Durch die insbesondere ab den 90er Jahren des letzten Jahrhunderts einsetzenden Veränderungen im gewerblichen und den verwaltungstechnischen Bereichen ist ein dementsprechender Personalzuwachs im verwaltungstechnischen Bereich zu verzeichnen. Daraus entstehen Probleme in einer sehr beengten Arbeitsplatzsituation sowie hinsichtlich der Tatsache, dass die Büroräume der Planungsabteilung des Bereichs im Rathaus sind.

Die Belegungssituation der vorhandenen Büroräume ist aus diesem Grund sehr beengt. Unabhängig von den rechtlichen Vorgaben bezogen auf die Arbeitsplatzgröße pro Mitarbeiter/in führt dies bereits heute dazu, dass die meisten der 5 Mitarbeiter/innen der Friedhofsverwaltung kein Einzelzimmer haben. Dies führt bei Gesprächen mit Hinterbliebenen, die sich in einer emotionalen Ausnahmesituation befinden, gelegentlich zu unangenehmen Gesprächssituationen. Wenn beispielsweise jemand im Rahmen seiner Trauer beginnt zu weinen, sind oft mehrere andere Personen im Raum. Hier ist eine andere räumliche Situation aus Pietätsgründen vorteilhaft.

Auch in der Personalabteilung sind jeweils 2 Mitarbeiter/innen in einem Büro unterbracht. Hier besteht auch des Öfteren das Problem, dass Mitarbeiter/innen ein vertrauliches Gespräch (z.B. „4-Augen-Gespräch“) führen möchten und dies situativ schwierig ist, da erst eine geeignete Gesprächsumgebung gesucht werden muss.

Bei den 13 technischen Angestellten ist die derzeit im Verwaltungsgebäude Bliessstraße 10 räumliche Situation auch schwierig, da hier auch Mitarbeiter/innen eingesetzt sind, die erhebliches technisches Equipment benötigen (z.B. Plotter, Drucker, Digitalisierungstisch etc.).

Weiterhin ist zu erwähnen, dass wegen dem notwendigen Zugang zum digitalen Baumkataster/Grünflächeninformationssystem, das Team Baumkontrolle im Verwaltungsgebäude untergebracht wurde und sich vier Mitarbeiter/innen ein Büro von 17,2 m² teilen.

Insgesamt steht für die 13 technischen Angestellten, die 18 Verwaltungsmitarbeiter/innen und die 5 Beschäftigten der Friedhofsverwaltung nur 1 Besprechungszimmer zur Verfügung.

Daraus resultiert, dass die technischen Verwaltungsabteilungen des Bereiches Grünflächen und Friedhöfe immer noch auf zwei Standorte verteilt und 12 Arbeitsplätze in den angemieteten Räumen im 7. OG des Rathauses untergebracht sind.

Ziel ist es, alle Fachabteilungen am Standort Bliessstraße 10 zusammenzulegen, um langfristig Synergien zwischen den verschiedenen Fachabteilungen Grünflächenplanung und Unterhalt zu gewährleisten, sowie gemeinsam vorhandene Ressourcen besser und effizienter zu nutzen. Die Zusammenlegung dieser Fachabteilungen an einem Standort führt somit bereits kurzfristig zu nachhaltigen Kosten- und Zeiteinsparungen.

Um alle Kollegen/innen in entsprechenden Büroräumen unterzubringen, wurden die vorhandenen Büroflächen im Verwaltungsgebäude Bliessstraße 10 überprüft. Es wurde

festgestellt, dass bei den vorhandenen Platzverhältnissen die 12 Kollegen/innen aus dem Rathaus nicht integriert werden können. Nach den Vorgaben der Bundesanstalt für Arbeitsschutz und Arbeitsmedizin (BAuA) wird pro Sachbearbeiter/innen mit einer Bürofläche von 12 – 15 m² gerechnet. Hierbei wird jedoch der Flächenbedarf für technische Ausrüstung, wie Zeichentische, Großdrucker (Plotter) nicht berücksichtigt. Entsprechend der Berechnungen ergibt sich eine Erweiterung der Büroflächen um ca. 185 m² mit 8 Büroräumen. Die derzeit im Rathaus genutzte Bürofläche bei ebenfalls 8 Büroräumen beträgt ca. 204 m². Bei den weiteren Planungen sind die Abhängigkeiten zwischen Raumzuschnitt und Fläche entsprechend dem vorgenannten Bedarf zu berücksichtigen.

Lt. Aussagen des Bereiches Gebäudemanagement ergeben sich aus einem Umzug zum Jahreswechsel 2011/12 auch im Zuge der Rathaussanierung folgende positive, kostenminimierende Auswirkungen, wie

- Fortsetzung der Büroflächenoptimierung im Rathaus
- Flächen für den Eigenbedarf Bereich Gebäudemanagement werden im 7. OG gedeckt
- Kostenintensive Umbaumaßnahmen entfallen durch Nutzung der freiwerdenden Räume
- Entsprechende Verminderung der Sanierungs- und Umbaubedarfe auch im 8.OG mit einhergehender Büroflächenoptimierung
- Im Großarchiv UG werden Archivflächen frei, die dringend in Verbindung mit dem Ein-zug vom Bereich Tiefbau in das Rathaus benötigt werden.

Im Vorfeld wurden verschiedene Varianten u. a. auch die Aufstockung des vorh. Hauptgebäudes-Ostflügel um ein Obergeschoss geprüft.

Diese Variante wurde verworfen, weil

- die Kosten entgegen einem Anbau mit EG + UG nur unwesentlich günstiger ausfallen würden,
- u. U. statische Unwägbarkeiten bei einer Aufstockung des vorhandenen Baukörpers nicht völlig auszuschließen sind und
- während der Bauphase ein störungsfreies Arbeiten der Mitarbeiter/innen und die korrekte Betreuung der Hinterbliebenen im unter der Aufstockung liegenden Erdgeschoss nahezu unmöglich ist.

Die Gesamtkosten betragen 1.613.351,00 Euro und beinhalten den Anbau eines Seitenflügels an das Hauptgebäude, die Sanierung des bestehenden Gebäudes, einen barrierefreien Zugang, die Sanierung der Sozialräume der gewerblichen Mitarbeiter Friedhöfe, in Verbindung mit dem Einbau von Schwarz-Weiß-Bereichen im Untergeschoss Hauptgebäude-Westflügel, sowie der Durchführung von energetischen Sanierungsmaßnahmen am gesamten Hauptgebäude gem. der Energieeinsparverordnung für Gebäude 2009 (EnEV 2009).

II. Baulicher Umfang der Maßnahme

Der Anbau an den vorhandenen Hauptgebäude-Ostflügel soll über Erd- und Untergeschoss verfügen. Die Fassade soll in einfacher Art und Weise entsprechend dem vorh. Bestand als „Lochfassade“ gestaltet sein. Aufgrund der vorhandenen, sehr großen Sockelhöhe von 1,20 m ist es, um einen bodengleichen Anschluss im Erdgeschoss zu erhalten, sinnvoll und wirtschaftlich den Anbau zu unterkellern. Dieses Untergeschoss

kann für ein dringend notwendiges Archiv bzw. Lager im Verwaltungsgebäude genutzt werden. Derzeit werden Unterlagen u. a. in Räumen im Untergeschoss der Trauerhalle Hauptfriedhof archiviert. Die Baukosten bezogen auf den Bruttorauminhalt betragen mit Keller ca. 470,00 Euro/m³.

Die Büroräume im Erdgeschoss Hauptgebäude-Westflügel müssen entsprechend dem notwendigen Bedarf, der Anzahl der Mitarbeiter der Planungsabteilung angepasst und saniert werden. Der Sanierungsbedarf ist notwendig, da das Hauptgebäude 1960 gebaut wurde und ein entsprechender Reparaturstau, der über normale Schönheitsreparaturen hinausgeht, besteht. Dies gilt insbesondere auch für die übrigen Büroräume und Sozialräume im Hauptgebäude.

Das Verwaltungsgebäude verfügt bisher noch nicht über einen barrierefreien Zugang, insbesondere die oft schon älteren Besucher der Friedhofsverwaltung haben Mühe die 1,20 m Sockelhöhe mit 7 Stufen zu überwinden. Rollstuhlfahrer und Nutzer von Rollatoren haben ohne fremde Hilfe keine Möglichkeit in das Gebäude zu gelangen. Die vorhandene Treppenanlage Haupteingang ist ebenfalls marode (ausgebrochene Stufen, offenliegende, korrodierte Bewehrung) und muss dringend erneuert werden. Nach Meinung des Bereiches Bauaufsicht ist ein barrierefreier Zugang in Verbindung mit den vorgesehenen Baumaßnahmen unumgänglich.

Die Sozialräume der gewerblichen Mitarbeiter Friedhöfe befinden sich im Untergeschoss des Hauptgebäudes-Westflügel sowie verteilt auf den Stadteifriedhöfen. Bei einer Begehung der Sozialräume auf den Stadteifriedhöfen wurde festgestellt, dass diese nach den gegebenen Vorschriften nicht ausreichen und nicht mehr den heutigen Standards hinsichtlich der hygienischen Anforderungen entsprechen.

Nach Vorgaben der zuständigen Gartenbau-Berufsgenossenschaft Kassel bestehen inzwischen auch spezielle hygienische Anforderungen für die Friedhofsmitarbeiter und damit an die Ausstattungen von Sanitär- und Sozialräumen, um die gesundheitliche Gefährdungen der Mitarbeiter auszuschließen.

Somit sollten ihnen auch die entsprechenden Möglichkeiten im Sanitärbereich zur Verfügung stehen. In diesem Bereich muss dringend investiert werden, um die veralteten sanitären Anlagen auf einen modernen Stand zu bringen und um auch letztlich den arbeitsrechtlichen Pflichten hinsichtlich des Gesundheitsschutzes Rechnung zu tragen. Gleichzeitig soll ein vernünftiger Sanitärbereich für die weiblichen Beschäftigten des Friedhofs geschaffen werden, die im Rahmen der Umsetzung des Friedhofsprojekts dann vermehrt im Hauptfriedhof eingesetzt werden. Der bisherige Sanitärbereich für die Mitarbeiterinnen reicht dann nicht mehr aus. In Verbindung mit der Umsetzung des Friedhofsprojektes ist es auch vorgesehen, die noch auf den Stadteifriedhöfen stationierten gewerblichen Mitarbeiter/innen auf dem Hauptfriedhof zusammenzuführen und die Arbeitseinsätze vom Hauptfriedhof aus auf den Friedhöfen zu organisieren und durchzuführen.

Diese Mitarbeiter sind gelegentlich auch Gesundheitsgefährdungen ausgesetzt, die von humanpathologischen Parasiten hervorgerufen werden können und fallen somit unter „Verordnung über Sicherheit und Gesundheitsschutz bei Tätigkeiten mit biologischen Arbeitsstoffen“. Die Anwendung dieser Vorschrift in Verbindung mit § 6 Absatz 2 Arbeitsstättenverordnung und dem Anhang dazu (Punkt 4) machen die Einrichtung eines „Schwarz-Weiß-Bereichs“ im UG der Bliessstraße unumgänglich.

Durch diese Sanierungsmaßnahmen entfallen zusätzliche Aufwendungen für die Sanierung der Sozialräume auf den Stadteifriedhöfen in Höhe von ca. 40.000 Euro sowie weitere Aufwendungen für zusätzlich notwendige Räume, um auch auf den Stadteifriedhöfen Schwarz-Weiß-Bereiche zu schaffen.

Wie bereits beschrieben wurden bisher keinerlei energieeinsparende Sanierungen am vorhandenen Gebäudekomplex vorgenommen. Deshalb ist vorgesehen, einhergehend mit den dargestellten Sanierungsmaßnahmen, die Fenster auszutauschen und die Fassade mit Vollwärmeschutz zu versehen.

III. Technische Beschreibung der Maßnahme

Konstruktion:

Stahlbeton- und Mauerwerkswände werden örtlich erstellt und auf Streifenfundamenten gegründet. Alle Bauteile werden nach Statik ausgeführt.

Der obere Abschluss ist als Flachdach mit entsprechendem Aufbau nach EnEV 2009 projektiert.

Wände:

Tragende Innenwände aus Mauerwerk.

Nichttragende Innenwände aus Gipskarton-Ständerwänden, im Bestand EG sind geringe Veränderungen vorgesehen.

Innenwände Flure, Büros, WC-Anlagen mit Raufasertapeten und hell getöntem Innen-dispersionsfarbanstrich, Farbe nach Wahl.

Fassade:

Außenwandkonstruktion mit Wärmedämmverbund-System nach Vorgaben der EnEV 2009.

Fassadenbrüstungen innen gemauert und verputzt.

Außenliegender Sonnenschutz als Lamellen, vorgesehen an der Südwest-Fassade.

Decken:

Büros: Dünnputz auf Stahlbeton mit hell getöntem Dispersionsfarbanstrich, Farbe nach Wahl, teilweise OWA-Decken

Flure: abgehängte, abnehmbare weiße Paneele, OWA- od. GK-Decken.

Boden:

Aufbau: Schwimmender Estrich auf Trittschalldämmung.

Belag Büros: ableitfähiger Nadelfilz/Kautschuk, Farbe nach Wahl.

Belag Flure: Kautschuk, Farbe nach Wahl.

Türen:

Standard-Türen in Buche, mit Stahlzargen Farbe nach Wahl,

Drückergarnituren FSB oder gleichwertig .

Fenster:

Kunststofffenster passend zum Bestand.

Elektrotechnik:

Installation allgemeiner Elektroversorgung einschließlich Beleuchtung und Unterverteiler im Neubauteil, Anbindung an Hausanschlussraum bzw. darunter liegendem Verteiler im bestehenden Gebäude.

Installation Telekommunikation ohne Endgeräte im Neubauteil, Anbindung an bestehende TK-Anlage.

DV-Installation ohne Endgeräte im Neubauteil, Anbindung an Serverräume im bestehenden Gebäude.

Verkabelung unter Putz und in Fensterbankkanälen.

Heizung:

Heizkreisläufe mit Konvektoren im Neubauteil, Anbindung an bestehende Heizungsanlage im vorhandenen Gebäude.

Technische Daten: Anbau Hauptgebäude-Ostflügel

Bruttorauminhalt	BRI	=	1.560,00 m ³
Bruttogeschoßfläche:	BGF	=	494,00 m ²
Hauptnutzfläche:	HNF	=	184,00 m ²
Nebennutzfläche:	NNF	=	184,00 m ²
Verkehrsfläche:	VK	=	102,00 m ²
Konstruktionsfläche	KF	=	24,00 m ²

Sanierung Bestand Hauptgebäude-Westflügel EG

Büroräume werden in Teilbereichen verändert, die WC-Anlage erneuert. Der Ausbaustandard entspricht dem des Neubaus, ebenso die Technik.

Energetische Maßnahmen für den bestehenden Gebäudekomplex

Die Fassade erhält neue Fenster und einen Vollwärmeschutz nach EnEV 2009.

Sanierung Sozialräume Hauptgebäude-Westflügel UG

Die Anlage stammt noch aus dem Entstehungsjahr und bedarf einer Anpassung auf den heutigen technischen Standard.

Barrierefreier Zugang

Gem. der LBauO ist bei Erweiterung eines Gebäudes ein barrierefreier Zugang herzustellen.

Sanierung übriger Bestand

Das Gebäude hat, bedingt durch sein Alter, einen Sanierungsstau. Die notwendigen Maßnahmen sind aufgelistet und bringen das Gebäude auf den aktuellen Standard.

IV. Kosten der Maßnahme

Kostenschätzung nach DIN 276 (brutto)

Kostengruppe

100	Grundstück	0 €
200	Herrichten und Erschließen	0 €
300	Bauwerk – Baukonstruktion	1.279.845 €
400	Bauwerk - Technische Anlagen	168.000 €
500	Außenanlagen	10.250 €
600	Ausstattung	0 €
700	Baunebenkosten (Architekten- und Ingenieurleistungen)	155.256 €
Gesamtkosten		1.613.351 €

V. Zeitliche Planung der Durchführung

Mit der Planung und Objektüberwachung wird das Architekturbüro matzig-architekten, Faselwiese 8, 67069 Ludwigshafen, beauftragt. Eine Betreuung durch den Bereich Gebäudemanagement ist aufgrund der dort vorhandenen personellen Kapazitäten nicht möglich. Der Bereich Grünflächen und Friedhöfe verfügt nicht über Mitarbeiter/innen, die zur Durchführung dieser Aufgaben qualifiziert sind. Die entsprechenden Verträge sind mit dem Architekten bzw. den Ingenieuren abzuschließen.

Zeitplan für die Durchführung der Maßnahmen:

Sanierung Bestand Hauptgebäude-Westflügel EG	2011
Anbau Hauptgebäude-Ostflügel	2012
Sanierung Sozialräume Hauptgebäude-Westflügel UG	2012
Energetische Maßnahmen am bestehenden Gebäudekomplex	2011 – 2015
Barrierefreier Zugang	2013
Sanierung Bestand, übrige Gebäudeteile	2013 – 2015

VI. Mittelbedarf

2011	175.000,00.Euro
2012	980.000,00 Euro
2013	145.000,00.Euro
2014	190.000,00.Euro
2015	123.351,00 Euro

Von der Gesamtbausumme in Höhe von 1,61 Mio. Euro werden 762.000 Euro für den Anbau (Neubau) an das bestehende Verwaltungsgebäude und 853.000 Euro für die vorgenannten baulichen und energetischen Sanierungen des bestehenden Gebäudes benötigt.

Der Kapitaldienst wird dadurch, dass das benötigte Fremdkapital gemäß des o. g. Mittelbedarfs und des tatsächlichen Baufortschritts aufgenommen wird, in den Jahren 2011-2015 stufenweise ansteigen, so dass erst ab 2015 die volle Höhe des Kapitaldienstes für die Baumaßnahme getragen werden muss.

VII. Verfügbare Mittel

Durch den Umzug der Mitarbeiter/innen aus dem Rathaus entfallen zukünftig Miete und Nebenkosten in Höhe von 50.000 Euro pro Jahr.

Durch die für den Umzug notwendigen Baumaßnahmen in der Bliesstraße entstehen jährlich Abschreibungs- und Kapitalkosten in Höhe von durchschnittlich 29.000 Euro für den Gebäudeanbau und 9.000 Euro für die Sanierung des Westflügels des Verwaltungsgebäudes. Hinzu kommen noch 4.000 Euro jährlich für zusätzliche Nebenkosten durch die Vergrößerung der Büroflächen.

Insgesamt ergeben sich somit, bedingt durch den Umzug, jährliche Gesamteinsparungen in Höhe von 8.000 Euro.

Die Finanzierung der Maßnahme wird, bedingt durch die geringe Eigenkapitalausstattung des Bereichs, über ein Darlehen erfolgen. Aktuell ist an dieser Stelle von 20 Jahren Laufzeit des Darlehens bei 4% jährlicher Verzinsung auszugehen.

Die einzig gebührenrelevanten Kosten, die sich aus der Baumaßnahme ergeben, entstehen durch die Sanierung des Sanitärbereichs für die gewerblichen Mitarbeiter/innen des Friedhofs. Die an dieser Stelle entstehenden jährlichen Kosten in Höhe von ca. 11.200 Euro haben jedoch wegen ihrer, im Vergleich zu den Gesamtkosten des Friedhofs in Höhe von rd. 3,8 Mio. Euro geringen Umfangs, keine Auswirkung auf die zukünftige Gebührenentwicklung.

Im Zuge der Aktivierung der einzelnen Investitionsmaßnahmen ist eine Sonderabschreibung in Höhe von etwa 27.000 Euro für den Restbuchwert der aus dem Anlagevermögen entfernten Gebäudeausstattung (Fenster, Sanitärinstallationen, etc.) notwendig.

Im Rahmen der energetischen Sanierung des Gebäudebestands ist mit einer Einsparung von rund 50 % des Energieverbrauchs zu rechnen, diese Einsparung beträgt bei aktuellen Energiepreisen etwa 10.000 Euro pro Jahr. Es ist davon auszugehen, dass die Energiekosten weiter steigen und sich daraus mittelfristig Einsparungen über den vorgenannten Betrag hinaus ergeben.

Im Rahmen des Wirtschaftsplanes 2011 wurden insgesamt 500.000 Euro für den Umbau und die Sanierung des Verwaltungsgebäudes eingeplant und genehmigt.

Die weiteren notwendigen Mittel werden in den Wirtschaftsplänen 2012 bis 2015 eingeplant.

VIII. Anhang 1: Bilder



Luftbild Bestand



Straßenansicht, Bestand



**Luftbild Erweiterung Hauptgebäude-
Ostflügel**



Ansicht von Nordosten, Bestand



Korrodierte Bewehrung, ausgebrochene Stufen, Eingangstreppe Bliessstraße 10

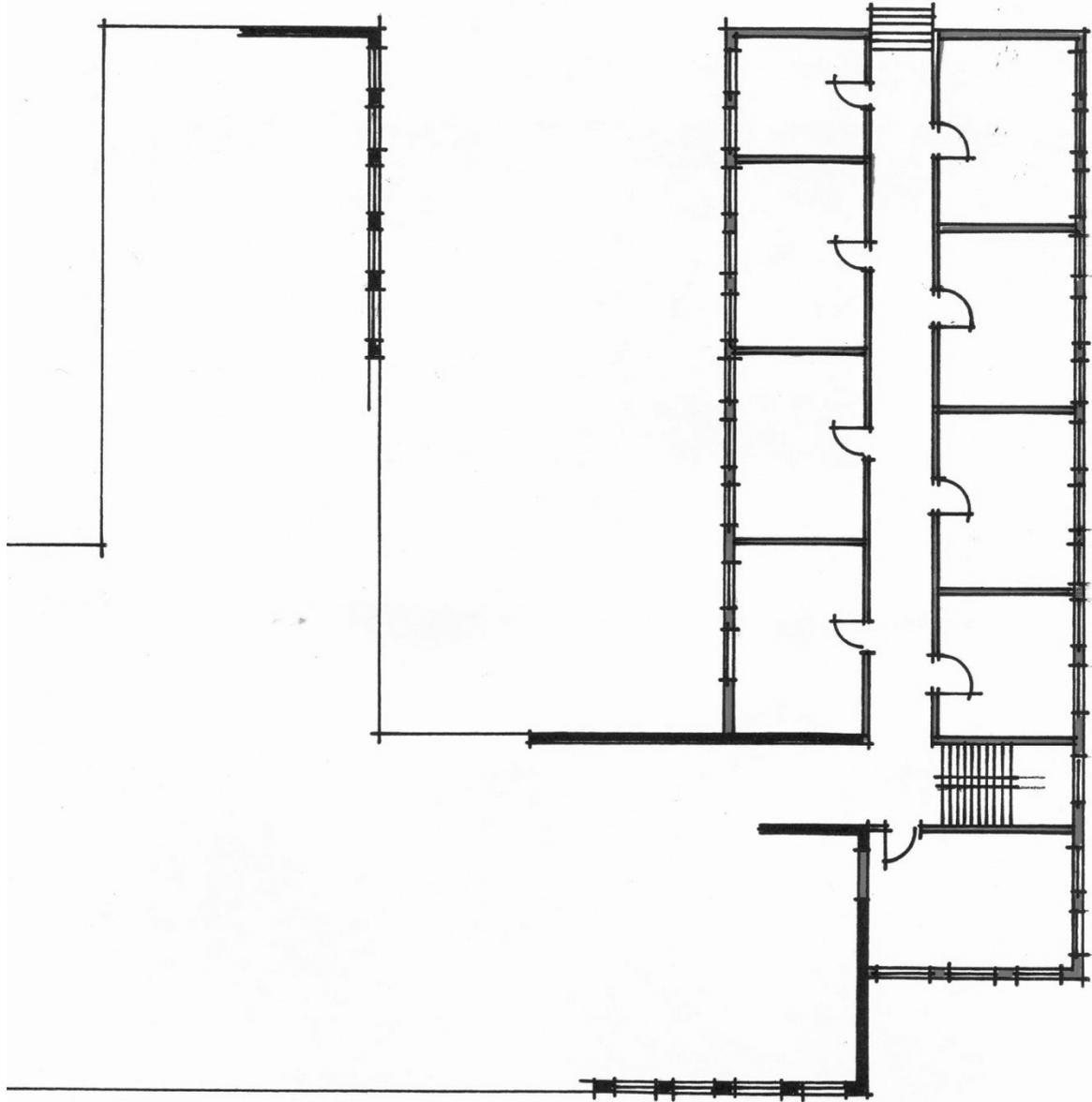


Feuchter, schimmeliger Putz, Sozialräume Hauptgebäude-Westflügel UG

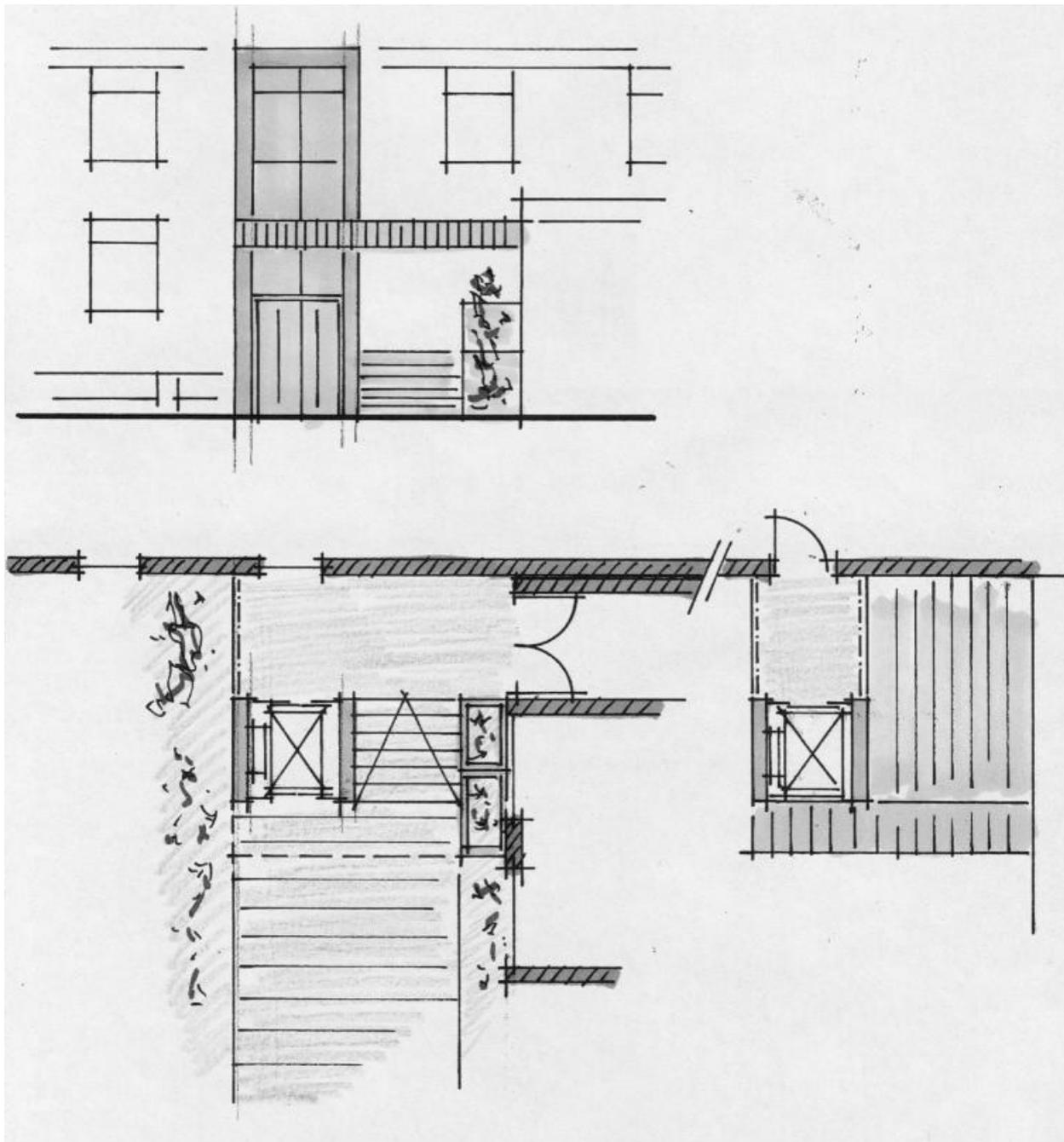


**Offene nicht gedämmte Heizungsrohre, ablösende Deckenverkleidung, abgefallener Putz
Hauptgebäude-West und-Ostflügel EG**

IX. Anhang 2: Pläne



Erdgeschoss Anbau Hauptgebäude-Ostflügel



Barrierefreier Eingangsbereich Hauptgebäude