

Öffentliche **Beschlussvorlage**

Vorlagen-Nr.:
V/0102/2014
Auskunft erteilt:
Herr Tork
Ruf:
60 52 19
E-Mail:
Tork@awm.stadt-muenster.de
Datum:
26.02.2014

Betrifft

Umbau und Erweiterung des Verwaltungsgebäudes Rösnerstraße 10
- Baubeschluss

Beratungsfolge

18.03.2014	Bezirksvertretung Münster-Südost	Anhörung
25.03.2014	Ausschuss für Umweltschutz und Bauwesen	Vorberatung
26.03.2014	Werksausschuss der Abfallwirtschaftsbetriebe	Vorberatung
02.04.2014	Hauptausschuss	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

1. Der Hauptausschuss stimmt dem Umbau und der Erweiterung des Verwaltungsgebäudes Rösnerstraße 10 mit Investitionskosten von voraussichtlich 1.987.000,00 € incl. MwSt. zu.
2. Die Abfallwirtschaftsbetriebe Münster werden beauftragt, die entsprechenden Bauleistungen auszuschreiben.

II. Finanzielle Auswirkungen:

Die vorgesehenen Mittel sind im Wirtschaftsplan 2014 der AWM enthalten.
Kostenschätzung: 2.000.000 € incl. MwSt.

Begründung:

In den 1960er Jahren entstand auf dem ehemaligen Flugplatzgelände Loddenheide das Verwaltungsgebäude der heutigen AWM, welches zunächst nur mit 2 Obergeschossen errichtet worden war.

In den 1990er Jahren wurde das Gebäude um eine weitere Etage aufgestockt und das Treppenhaus im Zuge der Umbauarbeiten erneuert. Dieser massive Eingriff in die Gebäudestruktur war seinerzeit erforderlich, um die Lasten der Aufstockung in den Baugrund abzuleiten.

Im Zuge dieser Umbaumaßnahme entstand die Rampe auf der westlichen Seite.

Für das Dach und für die Fassade wurden leichte Bauelemente aus Stahl und Holz verwendet.

In den 90er Jahren wurde noch kein Schwerpunkt auf Integration von Menschen mit Behinderung gelegt. Auch waren die Bestimmungen des Gesundheitsschutzes und des Brandschutzes noch nicht so eng gefasst.

1. Derzeitiger Gebäudezustand / Sanierungsbedarf

Seitens des Bauordnungsamtes/Vorbeugender Brandschutz der Berufsfeuerwehr wird das Fehlen eines gesicherten zweiten Rettungswegs beanstandet und lediglich geduldet.

Abhilfe: **Ein Treppenturm aus Stahl vor dem Ostgiebel inkl. Fundamente
Ausbau der Fenster, Abbruch der Brüstungen und Einbau neuer Rettungswegtüren**

Kosten ca. 65.000 € inkl. Mehrwertsteuer

Alle oberen Etagen sind für Menschen mit Gehbehinderung und Rollstuhlfahrer nicht erreichbar. Lediglich das Erdgeschoss ist über die Rampe an der Westseite erschlossen. Ein behindertengerechtes WC wurde anstelle der Damentoilette im Erdgeschoss eingerichtet. Ein Aufzug ist in dem Gebäude nicht vorhanden.

Abhilfe: **Einbau eines Aufzuges im Auge des Treppenhauses mit 5 Haltestellen**

Umrüsten der Treppenhaustüren mit automatischen Türöffnern

Hinweis: aufgrund der Platzverhältnisse kann kein behindertengerechter sondern nur ein behindertenfreundlicher Aufzug eingebaut werden.

Hinweis: Die Zugangstüren zum Treppenhaus sind noch nicht behindertengerecht. Ggf. ist je Etage mindestens eine Tür mit einem automatischen Türöffner nachzurüsten.

Kosten ca. 120.000 € inkl. Mehrwertsteuer

Die vorhandenen sanitären Anlagen sind zum einen beengt und für die Anzahl der Beschäftigten nicht ausreichend. Mit dem Einbau eines Aufzuges muss zum anderen auch in den oberen Etagen jeweils eine WC-Anlage für Behinderte eingerichtet werden.

Abhilfe: **Kernsanierung aller sanitären Anlagen. Der Raum zwischen den Fluren auf der Ostseite (Teeküchen) muss für die WC-Räume mit einbezogen werden. Eine Teeküche/Pausenraum kann dann in einem noch zu bestimmenden Büroraum installiert werden.**

Hinweis: Durch diese Maßnahme entfällt Bürofläche mit der Folge, dass Büroraum für 8 -10 Mitarbeiter wegfällt.

Kosten ca. 65.000 € inkl. Mehrwertsteuer

Kosten für allgemeine Arbeiten insgesamt	250.000 €
Nebenkosten	35.000 €

Kosten für allgemeine Arbeiten inkl. Nebenkosten 285.000 €

2. Besondere Problematik im 3. Obergeschoss:

Im dritten Obergeschoss durchstoßen die Kragarmstützen die Fassade. Die Stützen aus verzinktem Stahl tragen zum einen die Dachkonstruktion, zum zweiten den starren Sonnenschutz und zum dritten die Fensterelemente. Die Kragarmstützen stehen ca. 50 cm nach innen versetzt, wodurch eine breite, umlaufende Fensterbank notwendig wurde.

Im Bereich des dritten Obergeschosses traten in immer wiederkehrenden Zeitabständen Undichtigkeiten im Bereich der breiten Fensterbank auf. Aufgrund der starken Temperaturdifferenzen wird man das Problem nicht nachhaltig in den Griff bekommen, da die Blechverkleidung sich durch Temperaturschwankungen ausdehnt und zusammenzieht. Fugen reißen wieder auf und eindringende Feuchtigkeit kann das Mauerwerk in den darunterliegenden Etagen durchfeuchten und zu Schimmelbefall führen.

Die Fugen zwischen Fenster und Fassadenkragstützen wurden immer wieder abgedichtet und verkleidet. Die ungedämmten Stahlelemente transportieren nicht gewünschte Temperaturen nach innen. Gerade in den kalten Wintermonaten schlägt sich an den Stahlstützen Tauwasser nieder und tropft ab. Eine funktionstüchtige Dampfsperre fehlt.

Die Lichtgitterelemente auf den Kragstützen dienen als architektonisches Element und dem Sonnenschutz. Es muss dringend geprüft werden, ob im Bereich der Befestigung dieser Elemente Korrosionsschäden vorhanden sind. Es ist zu befürchten, dass korrodierte Verschraubungen reißen und Elemente abstürzen könnten.

Die vorhandenen Fenster erfüllen nicht mehr die aktuellen Anforderungen.

Der Bereich der Dachdämmung wäre noch zu prüfen, jedoch kann auch angenommen werden, dass diese die Anforderungen hinsichtlich Qualität und Dampfsperre nicht erfüllt. Die Dach-/Wandanschlüsse an den Treppenhauskern sind in der Vergangenheit häufig undicht geworden und mussten nachgedichtet werden.

**Abhilfe: Ausbau der Fensterelemente, Demontage des starren Sonnenschutzes
 Kürzen der Stahlkragarme, Freilegen der umlaufenden Attika**

Liefern und montieren neuer Fenster- und Fassadenelemente mit Sonnenschutz, Dämmung und Verkleidung mit Alu-Profilen (Sinuswelle) waagerecht, liefern und montieren einer neuen Innenfensterbank

Verlängerung der Dachsparren

Demontage der Dachabdichtung einschließlich der Rinnen. Einbau der Dämmung zwischen den Sparren einschließlich Dampfsperre und Aufdoppelung.

Hinweis: Durch diese Maßnahme entfällt für die Dauer der Umbauarbeiten die Bürofläche im 3. Obergeschoss mit der Folge, dass Büroraum für die dort beschäftigten Mitarbeiter in einem Behelfsbüro angemietet werden muss.

Hinweis: Im Anschluss an die Umbauarbeiten werden Maler- und Bodenbelagsarbeiten in allen Büroräumen notwendig

Hinweis: Für die Umbauarbeiten wird ein Zeitfenster von 3 - 4 Monate benötigt. Auch muss der Witterungsschutz einkalkuliert werden.

Kosten für den Rückbau Fassade und Dach	ca. 40.000 €
Kosten für Staub und Witterungsschutz	ca. 10.000 €
Kosten für neue Fensterfassade	ca. 70.000 €
Kosten für Dachflächenerneuerung	ca. 85.000 €
Kosten für Renovierung nach Fertigstellung	ca. 40.000 €
Kosten für die Anmietung von Bürocontainern	ca. 50.000 €
Nebenkosten	ca. 55.000 €

Kosten nur für das 3. Obergeschoss	ca. 350.000 €
<u>zzgl. Kosten für allgemeine Arbeiten (siehe oben)</u>	<u>ca. 285.000 €</u>

Insgesamt aufgerundet:	ca. 650.000 € inkl. MwSt.
-------------------------------	----------------------------------

Die vorgenannten Kosten fallen an, wenn auf eine Erweiterung des Verwaltungsgebäudes verzichtet wird.

3. Abwägung zwischen Sanierung und Umbau / Neubau

Eine Sanierung des vorhandenen Verwaltungsgebäudes löst nicht die vorhandene Gesamtproblematik. Durch die zwingend notwendige Kernsanierung aller sanitären Anlagen im Altbestand würden 8 - 10 Büroarbeitsplätze entfallen. Da derzeit alle Büros genutzt sind und weitere Möglichkeiten der Telearbeit bei den AWM kaum bestehen, würde sich eine erhebliche Verschlechterung der räumlichen Situation ergeben.

Für den Kundenservice/Empfangsbereich der Abfallwirtschaftsbetriebe werden aufgrund räumlicher Engpässe einhergehend mit Lärmschutz-/Gesundheitsaspekten sowie mit Blick auf Arbeitseffizienz und Repräsentationsfunktion dringend neue Räumlichkeiten benötigt.

Räumlicher Engpass: Aus Sicherheitsgründen werden Besucher nur dann zu den entsprechenden Mitarbeitenden im Verwaltungsgebäude gelassen, wenn sie sich vorab bei diesen Mitarbeitenden angemeldet haben. Aus der Fachabteilung wird dann die Information über den Zeitpunkt des Besuchs an die Mitarbeitenden des Servicecenters weitergegeben. Haben sich Besucher nicht angemeldet, müssen sie zunächst im Eingangsbereich warten. Der Einlass erfolgt erst nach Bestätigung durch den Mitarbeiter aus der Fachabteilung. Häufig warten so mehrere Personen gleichzeitig im sehr eng bemessenen Eingangsbereich und behindern so den Durchgangsverkehr für Mitarbeitende und Gäste, die das Gebäude verlassen oder betreten möchten. Als Wartezone wird deshalb dringend ein separater Aufenthaltsbereich mit ausreichend Sitzmöglichkeiten benötigt. Aktuell bietet der Eingangsbereich lediglich Platz für zwei dicht aneinandergestellte Stühle.

Gesundheits-/Lärmschutzaspekte: Aktuell befindet sich das Servicecenter in einer extrem lärmbelasteten Zone. Der oben genannte Durchgangsverkehr (Besucher, Mitarbeitende) ist dafür nur ein Grund. Hinzu kommt der Lärm, der durch vorbeifahrende schwere Fahrzeuge (Müllfahrzeuge, Straßenkehrmaschinen, LKW) verursacht wird. Unmittelbar vor dem Servicecenter / Eingangsbereich befindet sich die Schranke, die diese Fahrzeuge passieren müssen, um auf das Werksgelände zu kommen. Die hohe Lärmbelastung führt dazu, dass Kundengespräche am Telefon und im Eingangsbereich nicht ungestört und konzentriert geführt werden können. Der Stressfaktor, dem die Mitarbeitenden insbesondere im Rahmen des Beschwerdemanagements ohnehin ausgesetzt sind, wird so zusätzlich erhöht.

In den beiden engen Büros des Servicecenters direkt am Eingangsbereich sind vier Mitarbeitende untergebracht. Die räumliche Enge begrenzt die Bewegungsfreiheit stark und bewirkt so auch Einschränkungen aus gesundheitsergonomischer Sicht.

Arbeitseffizienz: Der Kundenservice der Abfallwirtschaftsbetriebe ist zum Teil im direkten Eingangsbereich des Verwaltungsgebäudes, zum anderen Teil in der ersten Etage untergebracht. Die Kommunikation zwischen den Mitarbeitenden wird so erschwert. Viele Informationen müssen un-

mittelbar untereinander ausgetauscht werden, um zeiteffizient und gleichzeitig im Sinne einer hochwertigen Kundenberatung arbeiten zu können. Diese Möglichkeit kann ein Großraumbüro bieten, das zur individuellen Abfallberatung und Hintergrundarbeit abgetrennte, lärmgeschützte Arbeitszonen bietet.

Repräsentationsfunktion: Da sich das Servicecenter direkt im Eingangsbereich des Verwaltungsgebäudes befindet, hat es den Charakter einer „Pforte“, nicht aber die repräsentative Funktion eines Empfangsbereichs, wie sie dem Kundenverständnis der Abfallwirtschaftsbetriebe entspricht.

Die Büroarbeitsplätze der Disposition Abfallabfuhr und der Stadtreinigung sind für die stetig wachsenden Aufgaben und der steigenden Belegschaft in beiden Bereichen nicht mehr tragbar, so dass auch hier Bürofläche benötigt wird. Kundengespräche und Mitarbeitergespräche müssen in einem nicht zumutbaren Raum stattfinden. Darüber hinaus fehlen für regelmäßig anfallende Weiterbildungsmaßnahmen/Unterweisungen und gesetzlich vorgeschriebene Inhouse-Schulungen geeignete Schulungsräume. Dienstbesprechungen mit größeren Mitarbeitergruppen, die Sitzungen des Werksausschusses und der Empfang von Besuchergruppen müssen im improvisierten Kantinenbereich stattfinden, in dem für derartige Veranstaltungen keine zeitgemäße Einrichtung und auch keine Sanitäranlagen zur Verfügung stehen.

All diese Aspekte wären trotz des erheblichen finanziellen Aufwandes von ca. 650.000 € auch nach erfolgter Sanierung (Reduktionsvariante im Sinne des Handlungsprogramms 2012 – 2017 / Nachhaltige kommunale Haushaltspolitik) ungelöst. Aus Sicht der Verwaltung ist daher neben Umbaumaßnahmen im Altbau eine Erweiterung des Gebäudes erforderlich. Trotz des höheren finanziellen Aufwandes ist die Maßnahme langfristig wirtschaftlicher.

4. Geplante Baumaßnahme

Die Verwaltung schlägt vor, das stark sanierungsbedürftige 3. Obergeschoss (siehe Ziff. 2.) größtenteils zurückzubauen. Die dadurch wegfallenden Flächen sowie weitere Büroflächen, Multifunktionsräume, behindertengerechte Sanitärräume sowie ein behindertengerechter Aufzug sollen in einem neuen Anbau untergebracht werden.

Mit den Planungsarbeiten wurde das Ingenieurbüro Doris und Manfred Runte GbR, Senden-Bösensell, beauftragt. Der aktuelle Stand der Planung ist den beigefügten Anlagen zu entnehmen.

5. Zeitplan / Sonstiges

Unmittelbar nach Vorliegen des Baubeschlusses und der Baugenehmigung werden die erforderlichen Ausschreibungen vorbereitet. Aufgrund der langen sitzungsfreien Zeit der kommunalpolitischen Gremien anlässlich der Kommunalwahlen wird es erforderlich sein, erste Aufträge im Rahmen von Dringlichkeitsentscheidungen zu erteilen. Nur so ist ein möglichst weiter Baufortschritt vor Beginn des Winters 2014/2015 zu erreichen.

Liegenschaftliche Regelungen sind nicht erforderlich; das Grundstück befindet sich in städt. Eigentum.

I. V.

gez.

Reinkemeier
Stadtkämmerer

Anlagen:

1. Lageplan
2. Ansicht
3. Kostenermittlung
4. Übersicht der Büroflächen