

Öffentliche **Beschlussvorlage**

| | |
|-------------------|-------------------------------------|
| Vorlagen-Nr.: | V/0958/2014 |
| Auskunft erteilt: | Herr Hasenkamp |
| Ruf: | 60 52 10 |
| E-Mail: | Hasenkamp@awm.stadt- muenster.de |
| Datum: | 12.01.2015 |

Betrifft

Umbau und Erweiterung des Verwaltungsgebäudes Rösnerstraße 10
- Baubeschluss

Beratungsfolge

| | | |
|------------|--|--------------|
| 20.01.2015 | Bezirksvertretung Münster-Südost | Anhörung |
| 27.01.2015 | Ausschuss für Umweltschutz, Klimaschutz und Bauwesen | Vorberatung |
| 29.01.2015 | Betriebsausschuss der Abfallwirtschaftsbetriebe | Vorberatung |
| 04.02.2015 | Haupt- und Finanzausschuss | Entscheidung |

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

1. Der Umbau und die Erweiterung des Verwaltungsgebäudes Rösnerstraße 10 wird nach den Plänen des Architekten BDA Klaus Grahl ausgeführt (Anlage 1 bis 4).
2. Die Checkliste zur Berücksichtigung bauökologischer Kriterien wird zur Kenntnis genommen (Anlage 5).
3. Die Erläuterungen zur Berücksichtigung der Belange von Menschen mit Behinderungen werden zur Kenntnis genommen (Anlage 6).
4. Die Abfallwirtschaftsbetriebe Münster werden beauftragt, die entsprechenden Bauleistungen auszuschreiben.

II. Finanzielle Auswirkungen:

Die ursprünglich vorgesehenen Mittel in Höhe 2.000.000 € incl. MwSt. sind im Wirtschaftsplan 2014 der AWM enthalten.

Die nach Überplanung vorgesehenen zusätzlichen Mittel in Höhe 500.000 € incl. MwSt. sind im Wirtschaftsplan 2015 der AWM enthalten.

Kostenschätzung: 2.500.000,- €

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 bietet sich an, auch in den oberen Etagen jeweils eine WC-Anlage für Behinderte einzurichten.

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 € |
| <u>Nebenkosten</u> | <u>35.000 €</u> |
| 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 aktuellen Anforderungen hinsichtlich Qualität und Dampfsperre nicht erfüllt. Die Dach-/ Wandanschlüsse an den Treppenhaukern 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) waagrecht, 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 € |
| <u>Nebenkosten</u> | <u>ca. 55.000 €</u> |
| | |
| Kosten nur für das 3. Obergeschoss | ca. 350.000 € |
| <u>zzgl. Kosten für allgemeine Arbeiten (siehe oben)</u> | <u>ca. 285.000 €</u> |
| | |
| <u>Insgesamt aufgerundet:</u> | <u>ca. 650.000 € inkl. MwSt.</u> |

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 unmittelbar 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 Betriebsausschusses und der Empfang von Besuchergruppen müssen im improvisierten Kantenbereich stattfinden, in dem für derartige Veranstaltungen keine zeitgemäße Einrichtung und auch keine sanitären Anlagen 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 und überarbeitete 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 zunächst ein externes Ingenieurbüro beauftragt.

Dieser Entwurf wurde vom Ausschuss für Umweltschutz und Bauwesen aus funktionalen, gestalterischen und technischen Gründen jedoch abgelehnt.

Daraufhin wurde in einer 2. Phase der Architekt BDA Klaus Grahl (s. Vorlage V/0832/2014) beauftragt einen neuen Entwurf zu erstellen, der in der Anlage dargestellt ist. Dabei wurden wesentliche Elemente anders gelöst:

1. Der Erweiterungsbau wurde in einem Abstand von ca. 8 m neben dem Altbau geplant. Die Zone zwischen den Baukörpern ist als Foyer mit Treppenhaus, Aufzug und Wartezone vor dem Empfang ausgebildet. Von hier aus werden die bestehenden und die neuen Büroräume erschlossen. Von der Gebäuderückseite ist auch die Anlieferung möglich und damit ein kurzer Weg zum Aufzug. Die Eingangshalle ist verglast und im vorderen Bereich durch eine Galerie mit einem zweigeschossigen Luftraum ausgebildet.

2. Die Bürogrößen entsprechen denen des Bestandsgebäudes und bieten mit ca. 6 m eine ausreichende Belichtungstiefe. Die Büros sind in einer zweibündigen Fluranlage erschlossen. Im Altentwurf waren diese Büros größer und hatten zudem eine Belichtungstiefe von ca. 8 m, was als ungünstig zu bewerten ist. Aus dem Grund wurde die zweibündige Fluranlage mit Achsmaßen von 2 m ausgeführt. Dies führt insgesamt zu einem Baukörper der länger und weniger tief ist.
3. Das Treppenhaus wurde in den Schnittpunkt zwischen Alt- und Neubau gelegt und ermöglicht so kurze Wege, während bei dem Altentwurf die Treppe am Gebäudeende zu finden war und sich somit weit entfernt vom Eingang befindet.
4. Beide Gebäude erhalten geneigte Dächer in Form von Pultdächern. Im Bestandsgebäude soll dann die Lüftungsanlage für den Neubau angeordnet werden. Aufgrund der Ausrichtung des Pultdaches ist es möglich, diese Dächer als großflächige Photovoltaikanlagen auszubilden. Im Zuge der weiteren Planung wird hierüber noch zu entscheiden sein.
5. Im Dachgeschoss kann dann auch der variabel zu nutzende Sitzungssaal angeordnet werden, dessen lichte Höhe das Raumangebot des Neigungsdaches voll ausnutzt und damit ein angenehmes Raumvolumen für den Sitzungsbereich schafft.
6. Die Fassade wurde dem Altbau angelehnt als Wärmdämmverbundsystem gestaltet. Dabei sind die Fenster rhythmisiert und bodentief angelegt. Der Foyerbereich und das Staffelgeschoss bilden durch die geplante Pfostenriegelphase ein leichtes Verbindungselement zwischen dem Alt- und Neubau.
7. Die Gebäudeleitlinien der Stadt Münster werden berücksichtigt. Weitergehende Erläuterungen zur Barrierefreiheit und zu ökologischen Maßnahmen sind den beigefügten Anlagen 5 und 6 zu entnehmen.

5. Zeitplan / Sonstiges

Unmittelbar nach Vorliegen des Baubeschlusses und der Baugenehmigung werden die erforderlichen Ausschreibungen vorbereitet. Es wird angestrebt, die Umbau- und Neubaurealisierung vor Beginn des Winters 2015/2016 zu erreichen.

Liegenschaftliche Regelungen sind nicht erforderlich; das Grundstück befindet sich in städt. Eigentum bzw. im Anlagevermögen der AWM.

I. V.

gez.

Reinkemeier
Stadtkämmerer

Anlagen:

1. Lageplan
2. Ansichten, Gebäudeschnitt
3. Übersicht der Büroflächen
4. Kostenermittlung
5. Checkliste Bauökologie
6. Checkliste Barrierefreiheit