

Federführung:

70-Tiefbau, Hochbau, Bauhof

Produkt:

70.10 Zentrales Gebäudemanagement

Datum:

Beratungsfolge:

Ausschuss für Planen und Bauen

Sitzungsdatum:

20.10.2022

Vorberatung

## Brandschutzmaßnahmen Bürgerhalle

### Beschlussvorschlag:

Die für die Beseitigung der brandschutztechnischen Mängel an den haustechnischen Anlagen der Bürgerhalle benötigten Finanzmittel in Höhe von 455.000 € werden in den Haushaltsentwurf 2023 eingestellt.

### Sachverhalt:

Mit der Vorlage 093/2020 wurde beschlossen, dass der Betriebskostenzuschuss für die Bürgerhallen GmbH auf 66.447,20 Euro für das Geschäftsjahr 2020 / 2021 festgesetzt wurde. Innerhalb der Vorlage wurde zudem auf die Thematik des Brandschutzes eingegangen. Es wurde festgestellt, dass brandschutzrechtliche Baumaßnahmen erforderlich sind, die zum Zeitpunkt der Übergabe nicht bekannt waren. Auf dieser Grundlage wurde festgehalten, dass die Beseitigung der offenen brandschutzrechtlichen Mängel seitens der Stadt Coesfeld zu erfolgen hat. Der damalige Kostenaufwand wurde auf ca. 80.000 € geschätzt und entsprechend im Haushalt angemeldet. Es handelt sich hierbei lediglich um Maßnahmen der Kostengruppe 300 (Baukonstruktion).

Zwischenzeitlich hat sich gezeigt, dass die damaligen Erkenntnisse zu den offenen Mängeln nicht ausreichend waren. Es wurde ursprünglich angenommen, dass an den technischen Anlagen wie Lüftung, Sicherheitslichtgerät, elektrische Anlagen wie auch der Brandmeldezentrale keine weiteren Änderungs- bzw. Anpassungsbedarfe vorzunehmen sind.

Mit Baugenehmigung vom 08.09.2020 wurde als Auflage aufgenommen, die technischen Anlagen von einem Sachverständigen nach Fertigstellung der Arbeiten abnehmen zu lassen. Dies wurde bis dato nicht bei der Kostenschätzung berücksichtigt, da in allen bisher vorgelegten Unterlagen darauf hingewiesen wurde, dass sich die Bürgerhalle in einem bauaufsichtlich genehmigungsfähigen Zustand befindet. Durch den Anbau des Kinos bzw. den damit verbundenen Umbau haben sich jedoch grundrissmäßig sowie brandschutztechnisch Änderungen ergeben, die diese Prüfung erforderlich machten. Aufgrund dieser Informationen wurde ein Fachingenieur beauftragt, der in Absprache mit dem Sachverständigen eine neue Kostenschätzung erstellen sollte. Die Kostenschätzung wurde im Jahr 2021 erstellt und belief sich auf ca. 350.000 € brutto. Hierbei handelt es sich um Maßnahmen der Kostengruppe 400 (technische Anlagen), die zusätzlich zu den o. a. 80.000 € anfallen.

Auf dieser Grundlage wurden zwischen den Fachbereichen 60 und 70 sowie dem technischen Beigeordneten Herrn Backes mehrere Gespräche geführt um zu prüfen, ob die ursprüngliche

Einschätzung zur erforderlichen Kostenübernahme durch die Stadt Coesfeld fehlerhaft war. Nach Prüfung sämtlicher Unterlagen und Gesprächen mit den damaligen beteiligten Personen konnte erneut festgestellt werden, dass die Maßnahmen seitens der Stadt Coesfeld bereits damals hätten durchgeführt werden müssen, wenn sie bekannt gewesen wären. Aus diesem Grund muss die Stadt auch nachträglich als zuständig angesehen werden. Letztlich ist die Stadt aufgrund des Erbbaurechtsvertrages verpflichtet, die Leistungen zu erbringen.

Ferner wurde über den Fachbereich 60 mit Datum vom 01.02.2022 geprüft, ob die bauordnungsrechtliche Nutzung des Gebäudes weiterhin möglich ist, auch wenn nicht alle Mängel unverzüglich behoben werden können aufgrund der zur Verfügung stehenden Mittel.

Innerhalb der Prüfung wurden die wesentlichen Maßnahmen gem. Brandschutzkonzept aufgegriffen und intensiv begutachtet. Im Fazit wurde festgestellt, dass eine Nutzungsuntersagung unter Berücksichtigung der geprüften Punkte nicht erforderlich ist.

Es wurde zudem ein Vorschlag zur Priorisierung der bestehenden Mängel abgegeben. Dieser Priorisierung wurde durch das ZGM Folge geleistet, sodass kein weiterer Handlungsbedarf zu einer möglichen Untersagung der Nutzung gesehen wird.

### Kosten

Die neu ermittelten Kosten der Kostengruppe 400 belaufen sich auf 350.000 Euro brutto. Aufgrund der gestiegenen Kosten ist ein Sicherheitszuschlag von 30 % anzusetzen, sodass sich die Kosten der Maßnahme auf 455.000 € brutto erhöhen. Zudem ist die Beteiligung eines Ingenieurs zur Umsetzung einiger Maßnahmen erforderlich. Die damit verbundenen Kosten liegen bei ca. 50.000 € brutto. Die zusätzlichen Kosten der Maßnahme liegen somit bei ca. 505.000 € brutto.

### Beratung durch den Verwaltungsvorstand

Im Rahmen des Verwaltungsvorstandes wurde die Thematik besprochen. Insbesondere für bestimmte Veranstaltungen im öffentlichen Interesse (bspw. große gesellschaftliche Veranstaltungen, Kongresse) wird es auch nach der Fertigstellung der Mensa am Schulzentrum keine geeigneten Räumlichkeiten geben. Es ist somit im Interesse der Stadt, den Weiterbetrieb der Bürgerhalle zu gewährleisten.

Hierzu sollte jedoch vorab geklärt werden, ob die Bürgerhallen GmbH durch den Erbbaurechtsvertrag eine „Betreiberpflichtung“ übernommen hat angesichts der hohen Investition, welche durch die Stadt übernommen werden wird. Andernfalls hätte eine solche abgegeben werden müssen.

Das Gespräch zwischen der Stadt Coesfeld und der Bürgerhallen GmbH hat am 23.08.2022 stattgefunden. Aufgrund dieses Gespräches hat die Bürgerhallen GmbH ergänzende Unterlagen vorgelegt. Einerseits wurde die Zahl der Veranstaltungen der letzten Jahre bilanziert und eine Vorausberechnung auf kommende Jahre vorgelegt (Anlage 1).

Darüber hinaus wurde die Bürgerhallen GmbH aufgefordert, sich als Erbbaurechtsnehmer ein realistisches Bild von dem sonstigen Unterhaltungsbedarf der halle zu machen. Dazu haben Begehungen mit verschiedenen Fachleuten stattgefunden. Die Bürgerhallen GmbH hat der Stadt das Ergebnis am mitgeteilt.

Der Unterhaltungsbedarf bewegt sich in einem dem Alter des Gebäudes angemessenen Rahmen. Besondere Bedarfe sind nicht erkennbar. Der Bürgerhallen GmbH wurde verdeutlicht, dass dieser Unterhaltungsaufwand aus den Einnahmen und der laufenden Betriebskostenpauschale der Stadt gedeckt werden muss. Sonderzahlungen sind für diese Maßnahmen aufgrund der Rechtsstellung des Erbbaurechtsnehmers nicht zu rechtfertigen.

Unter der Voraussetzung, dass sich die Bedeutung des Objektes für das gesellschaftliche Miteinander in Coesfeld nicht geändert hat, die Zahl der Veranstaltungen auf gleichem Niveau mit leicht steigender Tendenz fortgeführt werden soll und weitere erkennbare Unterhaltungsarbeiten von der Bürgerhallen GmbH geleistet werden, ist aus Sicht des Verwaltung die einmalige Zahlung

für die notwendigen, der Stadt zuzurechnenden Brandschutzmaßnahmen nicht nur rechtlich verpflichtend sondern auch von der Sache her gerechtfertigt und geboten.