

Federführendes Amt	Grundstücks- und Gebäudemanagement
--------------------	------------------------------------

Beratungsfolge

Beschlussfassung

		Termin	Ja	Nein	Nichtteiln.
Gemeinderat	öffentlich	05.02.2013			

Betreff:
Mühlehof
-Bauunterhaltung und Brandschutz

Beschlussvorschlag:

Es erfolgt Kenntnisnahme.

Sachdarstellung:

Der Mühlehof befindet sich seit Juni 2011 im alleinigen Eigentum der Stadt. Daher können auch jetzt erstmals Aussagen über die Gesamtkosten getroffen werden. Die gesamte Gebäudetechnik (Heizung, Lüftung, Trinkwasser- und Stromnetz) im Mühlehof ist älter als 30 Jahre, bedingt durch nicht erfolgte Erneuerungen bzw. Sanierungen besteht ein erheblicher Sanierungsstau.

Dieser Sanierungsstau kann nicht mit einfachen Mitteln behoben werden. Die aktuell immer wieder durchgeführten Kleinreparaturen erhalten lediglich die Gebäudetechnik auf dem jetzigen Ist-Zustand, damit wird eine Nutzung des Mühlehofs erst möglich.

Die Revisionsunterlagen für die Gebäudetechnik sind praktisch nicht existent. In die vorhandenen Pläne wurden Änderungen bzw. Umbauten nicht oder nur selten eingetragen, somit sind die vorhandenen Pläne sehr lückenhaft.

1. Bauunterhaltung

Die unterschiedlichsten Faktoren beeinflussen die Kosten der Bauunterhaltung. Beispielsweise seien folgende Punkte führend genannt:

- das fortgeschrittene Alter des Mühlehofs und den damit vorhandenen Sanierungsstau,
- die großen Nutzflächen (ca. 11.000 m²)
- die aufwendige Kubatur
- die umfangreiche technische Ausstattung (Bühnentechnik, Elektroinstallation, Lüftungsanlagen),

-die Nutzung des Kulturbereichs und den daraus resultierenden Anforderungen an den Brandschutz.

Alle genannten Punkte führen zu einem fortlaufendem Sanierungsbedarf im Mühlehof. Aufgrund der Verbindung des Mühlehofes mit der Tiefgarage Mühlehof und der Tiefgarage Kelterplatz sind auch dort notwendige Maßnahmen mit zu betrachten.

2. Kosten der Bauunterhaltung 2012

Gesamtausgaben in 2012: rd. 350.000 €

Diese Ausgaben ergeben sich aus der Durchführung notwendiger Reparaturen der allgemeinen Bauunterhaltung sowie durch die Umsetzung erforderlicher Maßnahmen, die aus den Begehungen durch den Prüfsachverständigen Wiedemann und dem Brandschutzsachverständigenbüro Endreß resultierten.

Beispielhaft seien hier nachfolgend 4 größere Ausgabenbereiche:

Wartung (6 Aufzüge, Notstrom, Bühnentechnik etc.)	86.000 €
Elektroarbeiten/Brandschutz (Notbeleuchtung Treppenhaus Finanzamt, Herstellung der Brandalarmierung in Künstlergarderoben, Flucht-/Rettungs- und Feuerwehrpläne,...)	60.000 €
Reparatur Personen- und Lastenaufzug	42.000 €
Bauwerksuntersuchung Tiefgarage Rathaus/Mühlehof	55.000 €
 Gesamt	 rd. 243.000 €

Die weiteren 107.000 € verteilen sich auf eine Vielzahl von Maßnahmen, wie z. B. Schließenanlage, Elektroarbeiten usw. Die Kosten für den gesamten Verwaltungsaufwand werden nicht separat erfasst.

2.1 Energiebedarf

Energieverbrauch:

Für das Jahr 2012 konnten erstmals die Energiekosten für ein volles Kalenderjahr ermittelt werden:

Anteil Stadt	Summe
Fernwärme	82.454,-€
Strom allgemein	13.215,-€
Strom Passage	3.439,-€
Wasser	4.978,-€
Anteil Mühlehof GmbH	
Strom Saal	36.070,-€
Strom Küche	3.019,-€
Energiegesamtkosten	143.175,-€

Bei den Kosten der Fernwärme ist die 2012 erfolgte Preissteigerung von rd. 4,78% enthalten. Die Passage wird den Künstlern unentgeltlich zur Verfügung gestellt. Grundsätzlich ist zu bemerken, dass der Mühlehof aufgrund seiner Komplexität wenig Raum für Verbesserungen bietet. So ist z. B. eine teilweise Stilllegung der Heizung nicht möglich.

Eine Energieverbrauchsreduzierung ist mit der derzeitigen Gebäudetechnik nur sehr schwer umsetzbar. Die Gebäudetechnik entspricht nicht mehr den heutigen Nutzeranforderungen. Der Sanierungsstau in der Gebäudetechnik kann nicht unbegrenzt geschoben werden. Sollten einzelne Anlagenkomponenten ausfallen, besteht die Gefahr, dass der Mühlehof für Veranstaltungen nicht mehr genutzt werden kann. Die Gebäudetechnik ist grundlegend zu sanieren und während der Sanierung wird massiv in die Gebäudenutzung und -struktur eingegriffen.

3. Brandschutzmaßnahmen

Brandschutzgutachten und Personenzahlen

Vor dem Hintergrund zu Tage getretener Mängel (z.B. fehlender Rauch- und Brandabschnitt wegen Wegfall der Sprühwasserlöschanlage am eisernen Vorhang der Bühne) und der Nachbetrachtung des Schmorbrandes vom Dezember 2011 wurde 2012 die Endreiß-Ingenieurgesellschaft mbH mit der Bewertung des Bestandsgebäudes hinsichtlich des Brandschutzes beauftragt. Zu bewerten war, ob und ggf. unter welchen Rahmenbedingungen der kulturelle Teil des Mühlehofs mit temporären Maßnahmen bis zur Sanierung bzw. Neubau des Gebäudes auf einen Zeitraum von bis zu 4 Jahren weiter betrieben werden kann. Kernpunkt der brandschutzrechtlichen Problematik des Mühlehofs ist, dass bei dem Gebäude die Rettungswege aus den Sälen über ein gemeinsames Foyer führen und damit im Falle der Verrauchung des Foyers kein Rettungsweg mehr zur Verfügung steht.

Ziel aller Bemühungen muss es daher sein, eine Verrauchung des Foyers zu verhindern, d.h. eventuell entstehende Verrauchungen bzw. Brände im Ansatz zu erkennen und sofort bekämpfen zu können.

Aufgrund der teilweise nicht unerheblichen Mängel wurden verschiedene Sofortmaßnahmen gefordert:

- Überprüfung, Abnahme und Herstellung Betriebssicherheit der CO-Warnanlage Tiefgarage
- Foyer brandlastfrei
- Erhöhung Brandsicherheitsdienst
- Funkverbindung Einsatzkräfte untereinander
- Entfernung einengendes Türelement Abgangstreppe Hauptausgang im EG
- Megaphon Brandsicherheitsdienst Alarmierung und Sprachdurchsage
- Akustische Alarmierung Künstlergarderoben
- Laufkarten Feuerwehr
- Feuerwehrpläne
- Flucht- und Rettungswegpläne

Die geforderten Sofortmaßnahmen sind zum aktuellen Zeitpunkt entweder bereits umgesetzt oder weitestgehend abgeschlossen. Diese Maßnahmen waren zur Vermeidung der Schließung des Mühlehofs zwingend erforderlich. Rahmenbedingungen

und organisatorische Maßnahmen zur temporären Nutzung des Gottlob-Frick-Saales sind :

1. Maximale Besucherzahl Gottlob-Frick-Saal unter dem Vorbehalt weiterer Erkenntnisse des Verrauchungsversuches:
Bei **Konzertbestuhlung max. 796 Plätze** (genehmigter Bestuhlungsplan vom 21.01.2013 auf der Grundlage der notwendigen Rettungswege innerhalb des Gottlob-Frick-Saales)
Bei **Bankettbestuhlung max. 514 Plätze** (genehmigter Bestuhlungsplan vom 28.11.2012 auf der Grundlage der notwendigen Rettungswege innerhalb des Gottlob-Frick-Saales)
Bei Nutzung **ohne Bestuhlung bis zu 885 Personen** (Berechnung auf der Grundlage der Türbreiten zum Foyer vom 29.01.2013)
2. Überwachung der Garderobe im 1. OG durch zusätzliche Brandsicherheitswache, damit insgesamt bei jeder Veranstaltung ein Brandsicherheitsdienst mit 3 Feuerwehrleuten.
3. Kein offenes Feuer, Pyrotechnik oder ähnliches auf der Bühne.

Mit den in der Bestandsanalyse beschriebenen Festlegungen und Ergebnissen besteht für den Fall eines Brandes im Mühlehof ein Sicherheitsniveau, das dem Standard der Schutzziele der LBO und den Vorschriften aufgrund dieses Gesetzes entspricht.

Verrauchungsversuch

Neben den Sofortmaßnahmen wurden weitere Maßnahmen vorgeschlagen, die zeitnah weiter zu untersuchen und ggf. umzusetzen sind. Als nächster Schritt ist in Abstimmung mit dem Brandschutzsachverständigen im Frühjahr 2013 ein Verrauchungsversuch des Gebäudes geplant. Dabei sollen weitere Erkenntnisse über bisher nicht erkennbare Mängel, mögliche Rauchausbreitungen, die Möglichkeiten der Entrauchung und die Einsatzmöglichkeiten der Feuerwehr gewonnen werden. Aus den Ergebnissen des Verrauchungsversuches wären dann eventuell kurzfristig umzusetzende Maßnahmen abzuleiten bzw. zu bewerten, welche der in der Maßnahmenliste über die Sofortmaßnahmen hinausgehenden Mängel mit welchen zeitlichen Vorgaben zu beheben sind.

Für die Durchführung eines Verrauchungsversuches für das Gesamtgebäude sind erhebliche organisatorische Maßnahmen und Vorkehrungen erforderlich. Der Versuch kann nur in einer veranstaltungsfreien Zeit durchgeführt werden, sämtliche Nutzer des Mühlehofs einschließlich Tiefgarage sind zu verständigen, während der Verrauchung kann nicht in die Tiefgarage ein- und ausgefahren werden, evtl. erfolgt eine halbseitige Sperrung der B 10 und die Information der Öffentlichkeit.

Im Rahmen der Überprüfungen und weiteren Untersuchungen wird auch zu entscheiden sein, ob und ggf. unter welchen Voraussetzungen zukünftig im Mühlehof mit Foyernutzung noch Sonderveranstaltungen wie

- Kunsthandwerkermarkt
- Ausbildungsbörse
- Abiball mit Nutzung Foyer

zugelassen werden können.

Veranstaltungen ohne Bestuhlung

Am 26.12.2012 war unter erheblichen zusätzlichen und besonderen Einschränkungen und Vorkehrungen im Mühlehof noch eine Veranstaltung mit bis zu 1300 Besuchern zugelassen worden. Die Vorgaben waren vom Veranstalter umgesetzt worden. Die bei dieser Veranstaltung gewonnenen Erkenntnisse und Erfahrungen zeigen, dass die zusätzlich gewählte Fluchtmöglichkeit über die ungesicherten Bühnenaufgänge zu und über die Bühne bei einem Schadensereignis mit besonderen Risiken verbunden und damit nicht praktikabel sind:

- Aufgänge sind nur als Bühnenaufgänge konzipiert
- „Eisener Vorhang“ kann wegen Fluchtweg nicht nach unten gefahren werden
- Stolpergefahr durch Kabel und Bühnenausstattung
- Keine Fluchtwegbeleuchtung zur Bühne

Aus den gewonnenen Erkenntnissen ist der Schluss zu ziehen, dass die theoretisch gegebene Fluchtmöglichkeit über die Bühne bei der Bemessung der zulässigen maximalen Besucherzahl grundsätzlich nicht in Ansatz gebracht werden kann. Auch hier soll der Verrauchungsversuch weitere Grundlagen liefern.

Baugenehmigung Einbau Finanzamt

Die Baugenehmigung zum Einbau des Finanzamtes wurde von der Stadt am 12.09.2006 auf der Grundlage des damaligen Kenntnisstandes erteilt. Die Forderungen des vorbeugenden Brandschutzes wurden in die Genehmigung übernommen. Zusätzlich wurde in der Baugenehmigung (Auflage 12) die Forderung erhoben, dass Lüftungsanlagen, Installationsschächte und -kanäle betriebssicher und brandsicher ausgeführt werden müssen. Dazu gehört auch, dass Lüftungsleitungen die Wände, für die eine Feuerwiderstandsfähigkeit vorgeschrieben ist, nur überbrücken dürfen, wenn eine Brandausbreitung ausreichend lang nicht zu befürchten ist oder wenn Vorkehrungen (Schottungen) getroffen sind. Beim Einbau des Finanzamtes wurde in die ursprüngliche Brandabschnittsbildung des Mühlehofes (heutige Abgrenzung Finanzamt / Mühlehof) nicht eingegriffen. Der Bestand der vor dem Einbau des Finanzamtes vorhandenen inneren Begrenzungswände blieb unverändert.

4. Konsequenzen

Mit unvorhersehbaren Maßnahmen bei nicht reparablem Ausfall von Geräten und Installationen (Lüftungsanlage, Bühnentechnik, usw.) ist zu rechnen. Bedingt durch die veraltete Anlagentechnik sind häufig Ersatzteile nicht mehr zu bekommen, somit wäre ein kompletter, teurer Austausch erforderlich.

Handlungsbedarf besteht auch durch neue Kenntnis des Zustands von Bereichen des Gebäudes, die sich erst seit 2011 im Eigentum der Stadt befinden.

Zur Vermeidung weitergehender Probleme aufgrund der Unwägbarkeiten werden bzw. sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

Die GmbH-Geschäftsführung wird alle regelmäßigen Saalmietern mit Veranstaltungen im Gottlob-Frick-Saal zu einem Runden Tisch einladen mit dem Ziel, alle über die aktuellen Vorgaben zu informieren und darauf hinzuweisen, was dabei genau zu beachten ist. Es wird dabei auch klargestellt werden, dass die Vorgaben zum Brand-

schutz und die Einhaltung von Unfallverhütungsvorschriften sowie der Versammlungsstättenverordnung nicht verhandelbar sind – mit dem Unternehmen selbst nicht und auch nicht mit dem Hauspersonal.

Der Mietvertrag der Mühlehof GmbH zur Vermietung der Säle wurde entsprechend angepasst um evtl. notwendige Veranstaltungsabsagen auch rechtlich abzusichern.

T e u f e l

Finanzielle Auswirkungen			
Personalkosten:		Haushaltstelle:	
Sachkosten:		Haushaltstelle:	
Kalk. Kosten:		Haushaltstelle:	