

## Rathaus – Sanierung Brandschutzklappen/Gesamtkonzept für die Sanierung des Rathauses

Immobilienmanagement

Datum  
31.10.2022

### Projektstatusbericht November 2022

<b>Projektbeschreibung:</b>	<b>Finanzvolumen:</b> € 250.000										
<p>Das Rathaus der Kreisstadt Unna ist 1988 in Betrieb genommen worden und weist somit ein Alter von 34 Jahren auf, in denen bislang keine grundlegenden Sanierungen notwendig waren.</p> <p>Im Rathaus sind im gesamten Lüftungssystem ca. 150 Brandschutzklappen (BSK) verbaut. Diese Brandschutzklappen müssen jährlich gewartet und auf Funktion geprüft werden. Aufgrund der asbesthaltigen Baustoffe, mit denen die Brandschutzklappen versehen sind, dürfen die Brandschutzklappen bei der Wartung und Prüfung nicht mehr ausgelöst / fallengelassen werden. Zahlreiche Klappen sind nur schwer bis gar nicht erreichbar. Daher wurden seit Jahren fast alle BSK nicht gewartet.</p> <p>Insofern ist die Anlage mittelfristig nicht mehr zulässig betriebssicher.</p> <p>Mit Beschluss vom 18.02.2020 hat der Rat der Kreisstadt Unna die Verwaltung mit folgenden Aufgaben beauftragt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- repräsentative Untersuchung von 10 – 15 Brandschutzklappen</li> <li>- Aufstellung der ersten Planungen für ein Gesamtsanierungskonzept des Rathauses</li> <li>- abhängig vom Ergebnis dieser repräsentativen Prüfung eine Kostenschätzung und Umsetzungsplanung für die vollständige Prüfung aller 150 Brandschutzklappen vorzulegen, um über den weiteren Fortgang sowie die Finanzierung zu entscheiden</li> </ul>	<p>Gebundene Mittel: 0 €</p> <p>Abgerechnete Mittel: 0 €</p> <p>Geplanter Projektzeitraum: 2022-2023</p> <p><b>Derzeitige Leistungsphase (HOAI = LP 1-9)<sup>1</sup>:</b></p> <table border="1" data-bbox="925 936 1495 981"> <tr> <td>0</td><td>1</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td><td>5</td><td>6</td><td>7</td><td>8</td><td>9</td> </tr> </table> <p>▲</p>	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9		
<b>Stand der Planung bzw. der Bauphase:</b>											
Die Auftragsvergabe zur Machbarkeitsanalyse einschließlich Variantenvergleich ist auf dem Dienstweg.											
<b>Projektrisiken (Kosten/Termine/Qualitäten):</b>											
Die notwendigen Arbeiten an der Lüftungsanlage sind sehr komplex und ergeben isoliert wenig Sinn. Der Austausch der meisten Klappen ist nur mit erheblichen Eingriffen in die Bausubstanz möglich. Daher wurden auch die anderen bereits bekannten Sanierungsbedarfe betrachtet. Im Einzelnen sind dies u.a.:											

<sup>1</sup> LP 0 als „Konzeptphase“, zusätzlich zu den LP 1- 9 der HOAI

- Intensivreinigung der Lüftungsanlage, teilweise nur möglich durch Austausch von Lüftungskanälen - insbesondere im Bereich der Gastronomie;
- Erneuerung der Lüftungsgeräte aufgrund zunehmender technischer Probleme der verbrauchten Technik sowie bei der Ersatzteilversorgung und der fehlenden Energieeffizienz;
- Klimatisierung der zur Bürgerhalle gelegenen Räume;
- Elektroinstallation:
  - die Erneuerung der BSK erfordert eine datentechnische Anbindung der neuen Klappen an die Lüftungszentrale;
  - die Kabelummantelungen der Grundinstallation sind nach 32 Jahren spröde;
- Die Beleuchtungstechnik ist aus heutiger Sicht ineffizient;
- Modernisierung der Rauch- und Brandschottungseinrichtungen;
- Fassaden, Dächer, Verglasung: diese Bauteile haben das Ende ihrer technischen Lebensdauer erreicht und weisen den energetischen Stand der 80er Jahre auf. Hier sollte ein neues Klimakonzept entwickelt werden.

Die Einzelmaßnahmen zur Instandhaltung und Modernisierung sind aufgrund des Gebäudealters (35-jährige Nutzung) unwirtschaftlich und in Teilbereichen nicht möglich.

Als weitere Risiken sind folgende Punkte zu benennen:

- Umzug und Betrieb der Verwaltung während der Bauphase