



BESCHLUSSVORLAGE

FB 12

Tagesordnungspunkt: 4

**Klinikum Landkreis Erding;
Klinikum Erding - Sanierung PWG**

Anlage(n):

Ausschuss für Bauen und Energie am 03.07.2019

öffentliche Sitzung

Vorlagebericht: siehe Rückseite

Anmerkungen zu den finanziellen Auswirkungen:

Die Sanierungskosten in Phase 1 belaufen sich auf ca. 660.000 € (inkl. Honorar und brutto)

Gelder sind im Wirtschaftsplan des Klinikums von 2019 in Höhe von 200.000 € vorhanden.

Beschlussvorschlag:

Der vorgestellten Vorgehensweise zur Sanierung des Personalwohngebäudes wird zugestimmt. Die in 2019 überplanmäßigen Mittel in Höhe von rund 200.000 € werden bewilligt.

Alois-Schieß-Platz 2
85435 Erding

Ansprechpartner/in:
Matthias
Huber

Zi.Nr.: 406

Tel. 08122/58 1021
matthias.huber@lra-
ed.de

Erding, 21.05.2019
Az.:



LANDKREIS
ERDING

Vorlagebericht:

Auf Grund dessen, dass im Personalwohngebäude des Klinikums Erding (PWG) einige Appartements als Bürobereiche für Verwaltungsräume des Landratsamts Erding genutzt wurden, sollten diese nach Auszug wieder in Wohnungen umgenutzt werden. Hinzu kam, dass auch das MVZ Einzug in das PWG Erding gehalten hat.

Auf Grund dieses Sachstandes hat der damalige Vorstand des Klinikums Erding das Münchner Architekturbüro Graf Hoyos beauftragt, Baugenehmigungsunterlagen mit Brandschutznachweis für die Nutzungsänderung von Büros in Wohnungen, Umbaumaßnahmen im 6.OG sowie die Errichtung zweier Außentreppen zu erstellen.

Die Unterlagen wurden im Juli 2018 eingereicht und im März 2019 wurde die Genehmigung erteilt – die Honorarkosten hierfür betragen ca. 50.000 € brutto.

Der Fachbereich 12 hat nun zusammen mit der Stadt Erding, dem Brandschutzbeauftragten des Landkreis Erding die Genehmigungsunterlagen eingehend gesichtet. Dabei fiel auf, dass die Umsetzung der im Brandschutzgutachten der vom Büro Graf Hoyos beschriebenen Maßnahmen extreme wirtschaftliche Folgen bei der Umsetzung für den Landkreis haben würde:

1. Sämtliche Versorgungsschächte aus dem ursprünglichen Baujahr (ca. 1972), die sich jeweils zwischen zwei Appartements befinden müssten baulich saniert werden.
2. In den vor genannten Schächten müssten überall Brandschutzklappen eingebaut werden (auf Grund geschosswiseiger Schottung im Deckenbereich in F90-Qualität).
3. F90-Trennung aller Appartements mit den baulichen Folgen wie Ausbau aller Küchen, Setzen von F90-Trockenbauwand mit F90-Revisionstüre.
4. Hohe Kosten für das Umsetzen der Schachtqualität gemäß Definition im Brandschutzgutachten von Graf Hoyos da hierfür eine im „Zulassung im Einzelfall“ erforderlich werden würde.
5. Ausbildung einer Brandwand im Mittelteil des Gebäudes und die damit verbundenen Folgen wie Ausbau aller Fensterelemente an den Flurenden und Einbau von F90-Brandschutz-Festverglasungselemente.
6. Die Umsetzung des Brandschutzkonzeptes erfordert eine Gesamtsanierung, die vermutlich ohne Räumung des gesamten Gebäudes kaum möglich ist.
7. Eine Nutzungsaufnahme ist erst nach einer Gesamtsanierung möglich.
8. Weiterhin kam dazu, dass das Büro Graf Hoyos nach Erbringung der Leistungsphase 4 augenscheinlich keinen Fachplaner mit in das Konzept eingebunden hatte und auch nicht mehr an einer Zusammenarbeit mit dem Klinikum interessiert war.

Aus den vor genannten Gründen hat die Verwaltung des Landratsamtes sich an die Büros Projektmanagement (PM) Binkert GmbH / Buch am Buchrain (Brandschutzgutachter), Ingenieurbüro Rolf Wieder GmbH / Erding (Elektrotechnische Anlagen), das Ingenieurbüro Süsse und Kinze / Wörth (haustechnische Anlagen) sowie an den Tragwerksplaner Ostermaier / Buch am Buchrain gewendet um die Baugenehmigungsunterlagen sowie das bestehende Brandschutzkonzept (BSK) zu überprüfen. Die voraussichtlichen Honorargesamtkosten hierfür betragen rund 125.000 € brutto.

Dazu wurde in intensiven Gesprächen zusammen mit der Verwaltung ein neuer technisch und wirtschaftlich optimierter Vorschlag herausgearbeitet:

Zum Errichtungszeitpunkt des Objektes war die Ausbildung der Schächte und Lüftungsanlage Stand der Technik und damit genießt das Objekt grundsätzlich Bestandsschutz. Für eine Neuaufrichtung des vorbeugenden Brandschutzes ist es erforderlich, beste-



hende Mängel aus heutiger Sicht zu bewerten und geeignete Kompensationsmaßnahmen aufzuzeigen (wie im Brandschutzkonzept des LRA). Hierzu schlägt der Brandschutzgutachter PM Binkert GmbH folgende Maßnahmen unter Beratung durch die weiteren Fachplaner vor: Die Brandschutzsanierung des PWG sollte in zwei Schritten durchgeführt werden. In einer **ersten Phase** (Umsetzung bis Ende 2019 / Interimsmaßnahmen), bei welcher **die Personenrettung erstes Schutzziel ist**, sollten als erste Maßnahmen die

- 1.1 Die Deaktivierung der zentralen Lüftungsanlage mit Verschließen der Lüftungskanäle im Bereich Decke Kellergeschoss in F90,
- 1.2 Das Verschließen aller Lüftungsöffnungen in den WC-Kernen aller Appartements nach Demontage aller Zu- und Abluftventile,
- 1.3 Der Einbau einer flächendeckenden Brandmeldeanlage (in allen Fluren, Zimmern, Schächten) als Kompensation auf Grund der mangelhaften Trennung von Geschossen und Nutzungseinheiten mit Aufschaltung zur integrierten Leitstelle,
- 1.4 Der Einbau von Fi-Schaltern in allen Appartements,
- 1.5 Die Stilllegung der Nasslöschleitung im zentralen Treppenhaus und die Montage von je einer Trockenlöschleitung an den beiden offenen Treppentürmen,
- 1.6 Die Ertüchtigung der Blitzschutzanlagen,
- 1.7 Sowie die Ertüchtigung der Absturzsicherungen erfolgen.

Die Gesamtkosten für Pos. 1.1 bis 1.7. hierfür betragen rund 525.000 € brutto.

Die beiden außenliegenden Treppentürme wurden bereits in 2018 durch das Klinikum ausgeführt.

Hinweis: Die Erkennbarkeit der wirtschaftlichen Folgen des BSK Büro Graf Hoyos wurden erst im Vergleich mit dem Konzept des Büros Binkert vollumfänglich sichtbar.

Parallel zu Phase 1 wird dann die Phase 2 geplant, die dann die nach weiterführender Planung die restliche Umsetzung aller im Brandschutzkonzept geforderten Maßnahmen vorsieht. Durch die zu erwartenden sehr hohen Baukosten wird aus heutiger Sicht ein europaweites VgV-Verfahren hierfür notwendig werden.

Die baulichen und funktionalen Vorteile der vor beschriebenen Vorgehensweise sind folgende:

- a. Hierdurch werden nur kleiner Eingriffe in den bewohnten Appartements notwendig und keine Räumung des Objektes muss durchgeführt werden.
- b. Weitere Planungsidee – das Objekt wird als ein Brandabschnitt ohne Brandwand betrachtet. Damit entfallen die F90-Brandschutz-fensterelemente der Fassade (am Flurende im Mittelteil).
- c. Das neue Brandschutzkonzept kann mit relativ geringem baulichen Aufwand und in relativ kurzer Zeit realisiert werden.
- d. Das neue Konzept erreicht ein gleichwertiges Sicherheitsniveau, indem es anstelle der Ertüchtigung des baulichen Brandschutzes zusätzlich anlagentechnischen Brandschutz beinhaltet.



LANDKREIS
ERDING

Zusammenfassend kann man die Vorteile so beschreiben:

- Geringe Kosten
- Schnellere Nutzungsaufnahme (Bezug der leerstehenden Einheiten) bis Ende 2019 und damit die zügige Herstellung von kostengünstigem Wohnraum
- Keine Räumung des Objektes während der Bauphase.

Unter der Voraussetzung der Zustimmung des Gremiums können die Maßnahmen in folgendem Zeitraum im Personalwohngebäude umgesetzt werden:

- a. Phase 1 -> Ausführung von heute bis Anfang 2020
- b. Phase 2 -> Planung bis Anfang 2020
- > Genehmigung in 2020
- > Umsetzung im Anschluss

Die Phase 1 stellt die Basis und Voraussetzung für die Ausführungsphase 2 dar und sichert den Personenschutz und den weiteren Betrieb des Gebäudes.

Obige Vorgehensweise wurde mit dem unteren Bauaufsichtsbehörde, der Kreisbrandinspektion und Herrn Kreisbrandrat Vogl besprochen.