



Drucksache Nr. 028/13
Wuppertal, 12.06.2013

Zur Tagesordnung der Aufsichtsratssitzung der WSW Wuppertaler Stadtwerke GmbH am 05.07.2013

Neubau eines Verwaltungshauses am Standort Bromberger Str. / Schützenstraße

Beschlussvorschlag: Zur Lösung der PCB-Problematik der Verwaltungshäuser wird der Grundsatzbeschluss gefasst, dass die Variante eines Ersatzneubaus gegenüber der Variante der Sanierung der Verwaltungshäuser vorzuziehen ist und weiterverfolgt werden soll. Die Geschäftsführung wird beauftragt, eine Konkretisierung dieser Variante vorzunehmen.

Begründung: **Sachverhalt**

Die WSW GmbH hatte anlässlich von Umbaumaßnahmen im Verwaltungshaus II Materialproben durch das BWL auf mögliche Belastungen durch polychlorierte Biphenyle (PCB) untersuchen lassen. Da erhöhte PCB-Werte festgestellt wurden, wurde das Umweltlabor Fa. Wessling GmbH beauftragt, sowohl Raumlufmessungen als auch Materialprobenuntersuchungen im Hinblick auf PCB-Belastungen in einzelnen Räumen der Verwaltungshäuser I und II im Juni und Juli 2012 durchzuführen. Die Prüfberichte der Fa. Wessling von Juni bis September 2012 kommen zu dem Ergebnis, dass sowohl primäre Belastungen in den Fugen der Fassade als auch sekundäre Belastungen (Wandfarbe, Decke etc.) vorliegen, die aufgrund der Ergebnisse der Raumlufmessungen einen mittelfristigen Handlungsbedarf (bis zu fünf Jahren) auslösen.

Der Handlungsbedarf ergibt sich aus der Richtlinie für die Bewertung und Sanierung PCB-belasteter Baustoffe und Bauteile in Gebäuden (PCB-RL NRW) im Zusammenhang mit der Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW). Bei Untätigkeit können nach Einschätzung der Rechtsabteilung neben Ordnungsverfügungen des Bauordnungsamtes auch zivil- oder strafrechtliche Konsequenzen drohen.

Alternative „Sanierung der Verwaltungshäuser“

Für die Sanierung der beiden Verwaltungshäuser wurde ein Aufwandskostenrahmen von ca. 18,9 Mio. Euro ermittelt. In diesen Kosten konnten folgende nachteiligen Tatbestände nicht bewertet und somit nicht berücksichtigt werden:

- Die Sanierung bringt keine grundsätzliche Änderung der heutigen, schwierigen Raumsituation mit sich (unzureichender Zuschnitt von Besprechungsräumen, mangelnde Flexibilität in der Raumaufteilung, geringe Deckenhöhen und damit fehlender Raum für Technikeinbauten, schwierige Eingangssituation).
- Die Gesamtfläche verbleibt auf dem heutigen Stand, der keine prozessoptimierende Raumplanung zulässt. Mittelfristig wären eventuell Ergänzungsbauten (z.B. Konferenzzentrum) notwendig.
- Ein Wärmeschutzstandard wie im Neubaubereich lässt sich ökonomisch sinnvoll nicht erreichen.
- Es besteht das Risiko zusätzlicher bauaufsichtlicher Auflagen im Brandschutzbereich und bei der Wärmeschutzverordnung.
- Die geplante Sanierungszeit von fünf Jahren bringt eine erhebliche Beeinträchtigung der Mitarbeiter und der Prozessabläufe mit sich (starke Lärm- und Schmutzbelastung, Tageslichteinschränkung usw.), die zwangsläufig zu höherem Krankenstand und geringerer Produktivität führen.

- Parkplätze entfallen zu Gunsten der Baustelleneinrichtung und der notwendigen Mobilbauten.

Alternative „Ersatzneubau“

Für den Ersatzneubau wurde ein Kostenrahmen ermittelt, der ein Investitionsvolumen von rund 30 Mio. Euro ohne Grundstückskosten sowie einen Aufwand von rund 4,5 Mio. Euro für den späteren Rückbau der derzeitigen Verwaltungshäuser beinhaltet. Bei diesem Kostenrahmen wurde eine Ausweitung der Büroflächen um 15 % einkalkuliert; damit sind eine prozessbezogene Raumoptimierung sowie die Einrichtung anforderungsgerechter Konferenzräume möglich. Weitere Vorteile, die nicht bewertet oder – aufgrund des aktuellen Planungsstandes – bisher noch nicht in dem Kostenrahmen berücksichtigt werden konnten, sind:

- Die Eingangs- und Empfangshallsituation entspricht den heutigen Anforderungen an Funktionalität und Erscheinungsbild.
- Weitere Anforderungen und Zielsetzungen (z.B. hinsichtlich Wirtschaftlichkeit, Produktivität, Synergien, Funktionalität, Corporate Identity) können in einem Projekt erarbeitet und bei der Neubaukonzeption berücksichtigt werden.
- Wärme- und Brandschutz sind auf dem neusten technologischen Standard.
- Technische Betriebseinrichtungen, wie Heizungs-, Lüftungs-, Klima- und Aufzugsanlagen bedürfen über die nächsten Jahre keiner Ersatzinvestition.
- Durch den zeitlichen Ablauf „Neubau – Umzug – Rückbau“ entfallen die Beeinträchtigungen für die Mitarbeiter und die Arbeitsprozesse.

Fazit

In der Abwägung zwischen Sanierung der Verwaltungshäuser und Ersatzneubau sprechen aus Sicht der Geschäftsführung alle Argumente für den Ersatzneubau. Deshalb wird die weitere Konkretisierung dieser Variante vorgeschlagen.

A. Gurr

