

ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

Amt/Eigenbetrieb:

23 Fachbereich Immobilien, Wohnen und Sonderprojekte

Beteiligt:

20 Fachbereich Finanzen und Controlling

30 Rechtsamt

Gebäudewirtschaft Hagen

Betreff:

Neubau Emil Schumacher Museum, Umbau und Erweiterung Osthaus Museum.
Sachstandsbericht zu haustechnischen Mängeln und zum selbständigen
Beweisverfahren.

Beratungsfolge:

25.11.2010 Haupt- und Finanzausschuss

14.12.2010 Stadtentwicklungsausschuss

16.12.2010 Rat der Stadt Hagen

18.01.2011 Betriebsausschuss GWH

Beschlussfassung:

Rat der Stadt Hagen

Beschlussvorschlag:

Der Sachstandsbericht wird zur Kenntnis genommen. Die in 2010 benötigten Mittel werden außerplanmäßig bereit gestellt

Kurzfassung

Die technischen Anlagen des ESM weisen gravierende Mängel auf, deren Umfang zu der Entscheidung führte, ein selbständiges Beweisverfahren einzuleiten. Durch die Überwachung und entsprechende vorbeugende Maßnahmen der GWH besteht z. Zt. keine Gefährdung der Besucher und der Beschäftigten. Die erforderlichen Maßnahmen verursachen Kosten in nicht unerheblicher Höhe.

Begründung**I. Sachlage:**

Die technischen Anlagen des ESM weisen gravierende Mängel auf, deren Umfang zu der Entscheidung führte, ein selbständiges Beweisverfahren einzuleiten. Durch die Überwachung und entsprechende vorbeugende Maßnahmen der GWH besteht z. Zt. keine Gefährdung der Besucher und der Beschäftigten. Die erforderlichen Maßnahmen verursachen Kosten in nicht unerheblicher Höhe.

Betroffen ist die Lüftungsanlage sowie die Trinkwasserhygiene:

Die Lüftungsanlagen sind hygienisch nicht einwandfrei. Sie werden nach wie vor durch eine Fachfirma hygienisch überwacht. Bisher sind in der Raumluft keine Konzentrationen an Keimen aufgetreten, die zu gesundheitlicher Besorgnis Anlass geben. Dennoch wird im jüngsten Bericht darauf hingewiesen, dass die Luftleitungen zu reinigen bzw. zu erneuern sind, um der VDI-Richtlinie 6022 „Hygienische Anforderungen an Raumluftechnische Anlagen und Geräte“ zu entsprechen.

Aufgrund der Hygieneüberwachung der Raumluftechnischen Anlagen wurde auch das Trinkwasser beprobt. Anfangs war dies ohne Befund. Im Juni 2010 wurden die Proben auffällig, so dass das gesamte Trinkwasserversorgungsnetz beprobt wurde. Da der Befund nicht der Trinkwasserverordnung entspricht, wurden in Zusammenarbeit mit -53-, -23/ESM- und den Betreibern verschiedene Präventionsmaßnahmen eingeleitet wie u. a. Spülen der Leitungen, wiederkehrende Beprobung, chemische und thermische Desinfektion, Aushängen von Hinweisschildern „kein Trinkwasser“.

Zur Aufrechterhaltung des Betriebes wurden im Laufe des ersten Betriebsjahres für einen Zeitraum von 5 Monaten Fremdleistungen in einer Größenordnung von rund 130.000,00 € beauftragt, die nicht hätten aufgewendet werden müssen, wenn das Objekt mängelfrei wäre. Diese Summe wird sich bis Ende des Jahres 2010 hochgerechnet auf einen Zeitraum von 9 Monaten auf 180.000,00 € erhöhen. Es ist zu erwarten, dass sich dies im zweiten Betriebsjahr wiederholen wird, da grundsätzliche Mängel nicht beseitigt werden können, um nicht für die Beweiserhebung erforderliche Sachverhalte zu vernichten. Für 2011 wird ein ähnlicher Bedarf wie 2010 entstehen.

Dadurch, dass an der Konzeptionierung und an der Errichtung der haustechnischen Anlagen mehrere Fachplaner sowie mehrere Fachfirmen beteiligt sind und dadurch, dass darüber hinaus die technische Ausrüstung des Museumskomplexes äußerst komplex, aufwändig und kompliziert ist, können die Ursachen und vor allem die Verantwortlichkeiten hinsichtlich der Mängel nicht eindeutig und vor allem nicht konfliktfrei zugeordnet werden.

Durch das selbständige Beweisverfahren wird eine Klärung angestrebt.

II. rechtliche Situation

Zurzeit wird durch Herrn Rechtsanwalt Bröker von der Sozietät Heinemann und Partner, Essen, in Zusammenarbeit mit dem Sachverständigen für Raumluftechnische Anlagen, Herrn Dr.-Ing. Brandi sowie -23/ESM-, -30- und GWH die Beweisschrift für ein selbständiges Beweisverfahren erstellt, die annähernd 50 Mängelpunkte umfassen wird. Ziel ist, diese bis Mitte November 2010 bei Gericht einzureichen.

Sinn und Zweck des gerichtlichen selbständigen Beweisverfahrens ist es, anhand des Sachverständigengutachtens rechtssicher die Ursache der vorhandenen Mängel festzustellen. Gleichzeitig wird das Gutachten auch einen Vorschlag zur Mängelbeseitigung beinhalten. Weiterhin dient es vor allem auch dazu, zu ermitteln, wer die einzelnen Mängel zu verantworten hat (Planer und/oder bauausführende Firmen). Auf dieser Grundlage wird die Stadt in die Lage versetzt, anschließend sowohl die Kosten der Mängelbeseitigung, als auch sonstige Schäden (wie z.B. den Mehraufwand zur Aufrechterhaltung des Betriebes usw.; siehe oben) gegenüber den Verantwortlichen ggf. gerichtlich durchzusetzen. Ein durch die Stadt direkt beauftragtes Privatgutachten ist insofern nicht in gleichem Maße verwertbar, da die Gegenseite dieses als sog. Parteivortrag mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit angreifen und bestreiten würde. Diese Möglichkeit besteht bei einem gerichtlich bestellten vereidigten Sachverständigen nicht.

III. Energiekosten

Während des ersten Betriebsjahres (von Sept. 2009 bis August 2010) des ESM/OMH sind folgende Energiekosten angefallen:

Strom: rund 189.000,- €/a
von ARGE TGA prognostiziert wurden 46.000,- + 5.000,- Hilfsenergie = 51.000,- €/a

Gas: rund 13.000,- €/a nicht prognostiziert, da Gas durch regenerative Energien ersetzt werden sollte.

Wasser: rund 16.000,- €/a
nicht Bestandteil der Prognose.

Die angefallenen Stromkosten sind um die Stromkosten für den Betrieb der Aufzüge, sonst. Geräte bzw. Museumsausstattung zu verringern und um die zwischenzeitlich gestiegenen Energiepreise zu berichtigen, um sie mit der Prognose vergleichen zu können. Eine Bewertung ist zurzeit nicht möglich, da der Einbau von Zählern erforderlich ist, um die Strommengen getrennt erfassen zu können. Ferner ist die Einspeisevergütung der durch die Photovoltaikanlage gewonnenen Elektrizität zukünftig abzusetzen (ca. 12.000,- bis 15.000,- €/a). Erfahrungswerte liegen noch nicht vor. Dessen ungeachtet wird eine Differenz zwischen den tatsächlichen und den prognostizierten Stromkosten bleiben.

Die hierfür Verantwortlichen und die Schadenshöhe werden im Zuge des selbständigen Beweisverfahrens ermittelt werden.

Finanzielle Auswirkungen

(Bitte ankreuzen und Teile, die nicht benötigt werden löschen.)

- ☐ Es entstehen keine finanziellen und personellen Auswirkungen
- ☐ Es entstehen folgende finanzielle und personelle Auswirkungen
- ☐ Es entstehen folgende bilanzielle Auswirkungen

Maßnahme

- ☒ konsumtive Maßnahme
- ☐ investive Maßnahme
- ☐ konsumtive und investive Maßnahme

Rechtscharakter

- ☐ Auftragsangelegenheit
- ☐ Pflichtaufgabe zur Erfüllung nach Weisung
- ☐ Pflichtaufgabe der Selbstverwaltung
- ☐ Freiwillige Selbstverwaltungsaufgabe
- ☐ Vertragliche Bindung
- ☒ Beschluss RAT, HFA, BV, Ausschuss, sonstiges
- ☐ Ohne Bindung

1. Konsumtive Maßnahme

Teilplan:	2250	Bezeichnung:	
Produkt:	---	Bezeichnung:	
Kostenstelle:	11014	Bezeichnung:	ESM

	Kostenart	Lfd. Jahr	Folgejahr 1	Folgejahr 2	Folgejahr 3
Ertrag (-)		€	€	€	€
Aufwand (+)	521100	50000	180000	€	€
Eigenanteil		€	€	€	€

Kurzbegründung:

- ☐ Finanzierung ist im lfd. Haushalt bereits eingeplant/gesichert
- ☐ Finanzierung kann ergebnisneutral (außer-/überplanmäßige Bereitstellung mit Deckung) gesichert werden.
- ☒ Finanzierung kann nicht gesichert werden (der Fehlbedarf wird sich erhöhen)

2. Investive Maßnahme

Teilplan:		Bezeichnung:	
Finanzstelle:		Bezeichnung:	

	Finanzpos.	Gesamt	lfd. Jahr	Folgejahr 1	Folgejahr 2	Folgejahr 3
Einzahlung(-)		€	€	€	€	€
Auszahlung (+)		€	€	€	€	€
Eigenanteil		€	€	€	€	€

Kurzbegründung:

- ☐ Finanzierung ist im lfd. Haushalt bereits eingeplant/gesichert
- ☐ Finanzierung kann gesichert werden (außer-/überplanmäßige Bereitstellung mit Deckung)
- ☐ Finanzierung kann nicht gesichert werden (der Kreditbedarf wird sich erhöhen)

3. Auswirkungen auf die Bilanz
(nach vorheriger Abstimmung mit der Finanzbuchhaltung)

Aktiva:
(Bitte eintragen)

Passiva:
(Bitte eintragen)

4. Folgekosten:

a) jährliche Kreditfinanzierungskosten für den Eigenfinanzierungsanteil	€
b) Gebäudeunterhaltsaufwand je Jahr	€
c) sonstige Betriebskosten je Jahr	€
d) Abschreibung je Jahr (nur bei investiven Maßnahmen)	€
e) personelle Folgekosten je Jahr	€
Zwischensumme	€
abzüglich zusätzlicher Erlöse je Jahr	€
Ergibt Nettofolgekosten im Jahr von insgesamt	€

5. Auswirkungen auf den Stellenplan

Stellen-/Personalbedarf:

<i>(Anzahl)</i>	Stelle (n) nach BVL-Gruppe	<i>(Gruppe)</i>	sind im Stellenplan	<i>(Jahr)</i>	einzurichten.
<i>(Anzahl)</i>	üpl. Bedarf (e) in BVL-Gruppe	<i>(Gruppe)</i>	sind befristet bis:	<i>(Datum)</i>	anzuerkennen.



Verfügung / Unterschriften

Veröffentlichung

Ja

Nein, gesperrt bis einschließlich _____

Oberbürgermeister**Gesehen:**

Stadtkämmerer

Stadtsyndikus

Beigeordnete/r**Amt/Eigenbetrieb:**

23 Fachbereich Immobilien, Wohnen und Sonderprojekte

20 Fachbereich Finanzen und Controlling

30 Rechtsamt

Gebäudewirtschaft Hagen

Gegenzeichnen:

Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:**Amt/Eigenbetrieb:****Anzahl:**
