

## Vorlage-Nr. 14/1510

öffentlich

**Datum:** 05.09.2016  
**Dienststelle:** Fachbereich 31  
**Bearbeitung:** Herr Eiler/Herr Krichel

<b>Bau- und Vergabeausschuss</b>	<b>07.09.2016</b>	<b>empfehlender Beschluss</b>
<b>Finanz- und Wirtschaftsausschuss</b>	<b>21.09.2016</b>	<b>empfehlender Beschluss</b>
<b>Landschaftsausschuss</b>	<b>23.09.2016</b>	<b>Beschluss</b>

### Tagesordnungspunkt:

**LVR-Horion-Haus in Köln-Deutz**  
**Brandschutzsanierung**  
**hier: Grundsatz- und Durchführungsbeschluss**

### Beschlussvorschlag:

- 1.) Der Brandschutzsanierung im LVR-Horion-Haus in Köln-Deutz in Höhe von 4.775.838,00 € (brutto) wird gemäß Vorlage 14/1510 im Grundsatz zugestimmt.
- 2.) Den Kosten zur Realisierung der Brandschutzsanierung im LVR-Horion-Haus in Köln-Deutz in Höhe von 4.775.838,00 € (brutto) wird - bedingt durch die besondere Dringlichkeit zur zeitnahen Umsetzung der Maßnahme - gemäß Vorlage 14/1510 zugestimmt. Die Verwaltung wird mit der Durchführung beauftragt.

### UN-Behindertenrechtskonvention (BRK):

Diese Vorlage berührt eine oder mehrere Zielrichtungen des LVR-Aktionsplans zur Umsetzung der BRK. nein

### Gleichstellung/Gender Mainstreaming:

Diese Vorlage berücksichtigt Vorgaben des LVR-Aktionsplanes für Gleichstellung, Familienfreundlichkeit und Gender Mainstreaming. nein

### Finanzielle Auswirkungen auf den Haushalt (lfd. Jahr):

Produktgruppe:	
Erträge: Veranschlagt im (Teil-)Ergebnisplan	Aufwendungen: /Wirtschaftsplan
Einzahlungen: Veranschlagt im (Teil-)Finanzplan Bei Investitionen: Gesamtkosten der Maßnahme:	Auszahlungen: 4.775.838,00 € /Wirtschaftsplan
Jährliche ergebniswirksame Folgekosten:	
Die gebildeten Budgets werden unter Beachtung der Ziele eingehalten	

## Zusammenfassung:

Bei dem vom LVR genutzten ersten Bauabschnitt des LVR-Horion-Hauses wurden im Rahmen der wiederkehrenden Prüfung 2015 erhebliche brandschutztechnische Mängel aus der Bauzeit festgestellt, die kurzfristig behoben werden müssen. Es wurde von der Verwaltung ein neues, nun erforderliches Brandschutzkonzept als genehmigungsfähige Grundlage für die notwendige brandschutztechnische Sanierung in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse des Gutachtens und die daraus resultierenden Baumaßnahmen und deren Kosten liegen seit Ende Juli 2016 vor.

Die Mängel resultieren aus folgenden Tatbeständen:

- Die Errichtung des Gebäudes erfolgte teilweise abweichend zu den brandschutztechnischen Auflagen aus der Baugenehmigung.
- Das LVR-Horion-Haus (Bauabschnitt 1) wurde in der Folge bei der Realisierung der weiteren Bauabschnitte nicht länger – wie ursprünglich genehmigt – in die brandschutztechnische Gesamtkonzeption eingebunden, sodass es nunmehr aus brandschutztechnischer Sicht eigenständig funktionieren muss.
- Baulich wurde das genehmigte Brandschutzkonzept aus dem Jahr 1993 bei der Errichtung des LVR-Horion-Hauses nicht vollumfänglich umgesetzt.

Die aus den aufgelisteten Tatbeständen resultierenden Mängel (fehlende Brandschutztüren, fehlende Brandschutzschotts in den Decken, fehlender zweiter Rettungsweg sowie eine fehlende Sprinkleranlage in der Tiefgarage) müssen dringend beseitigt werden. Die Maßnahmen sollen aufgrund der Abhängigkeit zur beschlossenen Baumaßnahme FIRUN (= Kühlung der Büroräume auf der Gebäudesüdseite, Austausch der Brandmelde- und Elektroakustikanlage) dort integriert und abschnittsweise realisiert werden. Der Maßnahmenbeginn von FIRUN ist für November 2016 vorgesehen.

Bedingt durch die besondere Dringlichkeit zur Beseitigung der vorhandenen brandschutztechnischen Mängel sowie die zeitliche Abhängigkeit zum Projekt FIRUN bittet die Verwaltung den Landschaftsausschuss gemäß Vorlage 14/1510 um Planungszustimmung im Grundsatz sowie parallel um Zustimmung zur Durchführung der erforderlichen Baumaßnahmen mit Gesamtkosten in Höhe von 4.775.838,00 € (brutto).

## **Begründung der Vorlage Nr. 14/1510:**

### **Brandschutzsanierung LVR Horion-Haus**

hier: Grundsatz- und Durchführungsbeschluss

#### **1. Allgemeines**

Das LVR-Horion-Haus wurde 1993 vom Kölner Büro Gatermann und Schossig geplant. Das Gebäude besteht aus den sogenannten Riegelbauten Bauteil 1 (BA1 und BA2) und dem sogenannten KölnTriangle (BA3) als Hochhaus.

Das LVR-Horion-Haus wurde 1994/95 im ersten Bauabschnitt des Riegelbaues von der Firma Züblin als GU unter der Projektleitung und im Auftrag der Rheinischen Versorgungskassen (RVK) errichtet.

Dieser Gebäudeteil wird heute vom LVR genutzt und in der Bauunterhaltung durch das Gebäude- und Liegenschaftsmanagement (GLM) betreut. Das Gebäude steht auf einem Grundstück des LVR, an welchem den RVK bis zum 31.12.2020 ein Erbbaurecht eingeräumt wurde. Das juristische Eigentum an den Aufbauten geht am 01.01.2021 entschädigungslos auf den LVR über, da der Finanzierungsaufwand der RVK vom LVR durch Zahlung gleichbleibender, jährlich nachschüssiger Annuitäten in Höhe von aktuell 2.982.160,84 EUR pro Jahr bis zu diesem Zeitpunkt abgegolten sein wird. Die letzte Rate ist am 31.12.2020 fällig.

Seit dem Zeitpunkt der damaligen Fertigstellung und Übergabe des Gebäudes ist der LVR gemäß Vereinbarung vom 28.09.1995 in sämtliche Rechte und Pflichten der RVK aus dem Gebäudeeigentum eingetreten und stellt die RVK insofern von allen Verpflichtungen aus dem Eigentum frei.

Der zweite Bauabschnitt der Riegelbauten und das Hochhaus wurden ebenfalls durch Züblin und die RVK in den Jahren 2003 bzw. 2007 errichtet. Diese Teile und das Hochhaus gehören heute der RVK und werden von der HIH REAL ESTATE Property Management GmbH verwaltet. Unter dem gesamten Gebäude befindet sich auf zwei Etagen eine zusammenhängende Tiefgarage.

#### **2. Dienstliche Veranlassung**

Bei dem vom LVR genutzten ersten Bauabschnitt (BA1 – fertiggestellt in 1995) wurden im Rahmen der wiederkehrenden Prüfung 2015 erhebliche brandschutztechnische Mängel aus der Bauzeit festgestellt, die kurzfristig behoben werden müssen. Es wurde von der Verwaltung ein neues, nun erforderliches Brandschutzkonzept als genehmigungsfähige Grundlage für die notwendige brandschutztechnische Sanierung in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse des Gutachtens und die daraus resultierenden Baumaßnahmen und deren Kosten liegen seit Ende Juli 2016 vor.

Aufgrund der im Folgenden beschriebenen Abhängigkeit der Maßnahme zu anderen Projekten sowie dem Umstand, dass das Brandschutzkonzept und die zwischenzeitlich bereits geführten Abstimmungsgespräche mit Feuerwehr und Bauaufsicht die Planungstiefe einer Entwurfsplanung erreicht haben, bittet die Verwaltung

ausnahmsweise um einen Grundsatzbeschluss und einen Durchführungsbeschluss mit einer Vorlage.

### **3. Brandschutztechnische Sanierungen**

#### **3.1 Die Mängel resultieren aus folgenden Tatbeständen:**

- Das LVR-Horion-Haus wurde teilweise abweichend zu den brandschutztechnischen Auflagen aus der Baugenehmigung gebaut.
- Die Ursprungsplanung ging von einer abschnittswisen Realisierung der einzelnen Bauabschnitte (BA1-1994, BA2-2003, BA3-2007) aus. Die Entfluchtung war jedoch bauabschnittsübergreifend vorgesehen. Dazu gab es im Zuge der Bauantragsstellung für den BA1 ein Brandschutzkonzept (BSK) über alle drei Bauabschnitte. Im Jahr 2007 wurde für die Bauabschnitte 2 und 3 ein neues gemeinsames Brandschutzkonzept erstellt, welches die bauabschnittsübergreifende Entfluchtung aus dem BA1 nicht mehr berücksichtigte. Das LVR-Horion-Haus (BA1) wurde somit nicht mehr in die brandschutztechnische Gesamtkonzeption eingebunden, sodass der BA1 aus brandschutztechnischer Sicht nunmehr eigenständig funktionieren muss. Die notwendigen Anpassungen sind genehmigungstechnisch und dann auch baulich vorzunehmen.
- Baulich wurde das genehmigte Brandschutzkonzept von 1993 bei der Errichtung des LVR-Horion Hauses nicht vollumfänglich umgesetzt.

#### **3.2 Dies führte zu folgenden konkreten Mängeln:**

- **Fehlende Brandschutztüren:**  
Die Trennung zwischen den aufgehenden Geschossen EG, 1.OG und 2.OG und der Kantine hätte gemäß BSK feuerbeständig sein und die entsprechenden Flurwände in den Geschossen EG bis 2.OG feuerbeständig mit rauchdichten Türen ausgeführt werden müssen. Diese qualifizierten Türen sind nicht verbaut worden, sodass das Schutzziel der Verhinderung einer Ausbreitung von Feuer und Rauch aus der Kantine in vertikaler Richtung zwischen den Geschossen nicht gegeben ist.
- **Fehlende Brandschotts in den Decken:**  
Die Nutzung der Räume in den einzelnen Geschossen erfolgte jeweils über die Anordnung von Büroräumen entlang eines zentralen Erschließungsflures. Entsprechend der Bauordnung und des Brandschutzkonzeptes sollten diese Flure als sogenannte notwendige Flure ausgebildet werden. Eine Ausbildung von notwendigen Fluren mit entsprechend ausgeführten Wänden ist baukonstruktiv auch umgesetzt worden, jedoch wurden die Durchdringungen der Wände durch Leitungen und Lüftungskanäle nicht ordnungsgemäß verschlossen. Das notwendige Schutzziel zur Vermeidung der Ausbreitung von Feuer- und Rauch in diesen notwendigen Fluren ist daher nicht gegeben.

- Fehlender zweiter Rettungsweg:  
Der im BSK von 1993 und 2003 geplante gemeinsame zweite Rettungsweg vom BA1 in die Räumlichkeiten des BA 2 ist nicht ausgeführt worden.  
Im Jahre 2007 wurde mit einem Bauantrag und einem BSK ein Gebäudeabschluss (sog. Brandwand) zwischen den Gebäudeabschnitten des LVR und der HIH festgeschrieben.  
Da Brandwände grundsätzlich immer geschlossen, ohne Fenster und Türen ausgeführt sein müssen, können sie jetzt im Nachgang nicht geöffnet werden.  
Die Schaffung des notwendigen zweiten Rettungsweges durch den zweiten und dritten Bauabschnitt kann daher nicht mehr nachgeführt werden.  
Der fehlende zweite Rettungsweg soll durch die Ertüchtigung des Treppenhauses T1 ermöglicht werden.
- Fehlende Sprinkleranlage Tiefgarage  
Das neue Brandschutzkonzept fordert darüber hinaus für die Tiefgarage eine Sprinkleranlage, die schon seinerzeit nach geltender Garagenbauverordnung gefordert war, jedoch nicht Bestandteil des seinerzeitigen BSK war.

Das Büro BFT Cognos wurde mit der Erstellung eines Brandschutzkonzeptes beauftragt, das die Mangelpunkte aus den Abweichungen der Baugenehmigung und den Feststellungen der wiederkehrenden Prüfung beseitigt oder kompensiert.  
Fluchtwegänderungen sind grundsätzlich genehmigungspflichtig. Daher ist vorgesehen, das neue Brandschutzkonzept der Baugenehmigungsbehörde zur Zustimmung vorzulegen. Erste Vorgespräche mit der Bauaufsicht und der Feuerwehr haben stattgefunden. Dabei wurde das Konzept grundsätzlich als genehmigungsfähig eingestuft.

#### **4. Abhängigkeit von der Baumaßnahme FIRUN**

Bei sommerlichen, heißen Temperaturen wurde von den Nutzern/-innen immer wieder die unzumutbare klimatische Situation im BA1 kritisiert.  
Das GLM hat zur Abhilfe das Projekt FIRUN aufgelegt, über das die Büros im Gebäude mit Umluftkühlgeräten ausgestattet werden. Hierfür müssen Leitungen in allen Fluren und in den Büroräumen eingebaut werden. Für diese Arbeiten müssen in den Geschossen die Flurendecken aus- und wieder eingebaut werden. Im Zuge der Rohrinstallationen können dabei auch die Kabel der Brandmeldeanlage (BMA) verlegt und die Öffnungen in den Flurwänden verschlossen werden.

Die seinerzeit eingebaute Brandmeldeanlage ist zwischenzeitlich veraltet und „abgekündigt“ (d.h. die Anlage ist funktionstüchtig, aber ohne weitere Ersatzteilbevorratung) und soll im Rahmen dieser Maßnahmen erneuert werden.

In seiner Sitzung am 7.5.2015 hat der Bau- und Vergabeausschuss gem. Vorlage 14/480 die Verwaltung mit der Durchführung dieser v.g. Maßnahmen beauftragt.

In Ergänzung zur geplanten und beschlossenen reinen Erneuerung der Brandmeldeanlage die seinerzeit lediglich die Flure in den Geschossen EG bis 2. OG, sowie die Funktionsbereiche im EG überwacht hat, muss gemäß Brandschutzkonzept die neue

Brandmeldeanlage flächendeckend konzipiert werden. Die zusätzlichen Kosten in Höhe von 520.000 € sind in dieser Kostenberechnung eingerechnet.

Die Ausführung der Arbeiten ist ab November 2016 geplant.

Es ist notwendig, für diese v.g. Maßnahmen die jeweiligen Baubereiche im LVR-Horion-Haus abschnittsweise freizuziehen. Die betroffenen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter werden dabei auf Ausweicarbeitsplätze im Haus umgesetzt. Damit die Belästigung für die Beschäftigten auf ein Minimum beschränkt wird, ist geplant, die Maßnahmen Ertüchtigung des Brandschutzes, Erweiterung der Brandmeldeanlage und Einbau der Umluftkühlgeräte in den Büros zeitgleich zu koordinieren.

Die Arbeiten sollen abschnittsweise (ca. 500m<sup>2</sup>; 10-15 Büros) durchgeführt werden.

## **5. Zeit- und Finanzierungsplan**

### 5.1 Interne Beteiligungsverfahren

Den Personalräten der betroffenen Dezernate ist am 27.06.2016 in einer Veranstaltung die Maßnahme grundsätzlich vorgestellt worden. Mit der nun vorliegenden HU-Bau wird das Beteiligungsverfahren nach LPVG eingeleitet.

### 5.2 Externes Beteiligungsverfahren

Mit dem neuen Brandschutzkonzept wird ein Bauantrag beim Bauaufsichtsamt der Stadt Köln eingereicht. Entsprechende Vorabstimmungen wurden durchgeführt.

### 5.3 Gesamtkosten

Die Gesamtkosten der Brandschutzsanierung belaufen sich auf 4.775.838,00 € (brutto). In diesen Gesamtkosten sind die Kosten für die Sprinkleranlage in den Untergeschossen in Höhe von 664.000,00 € sowie die zusätzlichen Kosten für die flächendeckende Brandmeldeanlage in Höhe von 520.000,00 € enthalten.

### 5.4 Planungs-und Ausführungszeitraum

Die Baumaßnahmen FIRUN und Erneuerung der Brandmeldeanlage sollen im Oktober 2016 abschnittsweise beginnen. Damit die Belastung für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des LVR-Horion-Hauses möglichst gering gehalten wird, ist es notwendig, dass sich die Brandschutzsanierung in diese Sanierungsabschnitte einfügt.

### 5.5 Finanzierung

Die Finanzmittel für die Maßnahmen FIRUN und die reine Erneuerung der Brandmeldeanlage wurden in gesonderten Projekten (Vorlage 14/480) bewilligt. Die Kosten für die brandschutztechnische Sanierung des LVR-Horion-Hauses wurden in der Entwurfsplanung ermittelt und sollen aus dem Globalbudget des LVR-Gebäude- und Liegenschaftsmanagements finanziert werden.

Derzeit werden mögliche Schadenersatzansprüche geprüft. Dazu ist ein Gespräch mit der RVK terminiert, um zu klären, inwieweit eine Beteiligung an den nachträglichen Herstellungskosten möglich ist.

Bedingt durch die besondere Dringlichkeit zur Beseitigung der vorhandenen brandschutztechnischen Mängel sowie die zeitliche Abhängigkeit zum Projekt FIRUN bittet

die Verwaltung den Landschaftsausschuss gemäß Vorlage 14/1510 um  
Planungszustimmung im Grundsatz sowie parallel um Zustimmung zur Durchführung der  
erforderlichen Baumaßnahmen mit Gesamtkosten in Höhe von 4.775.838,00 € (brutto).

In Vertretung

A l t h o f f