

Die Bürgermeisterin

Sachstandsbericht Betreiberverantwortung

Beratungsfolge:

**Ausschuss für Gebäudeservice
Berichterstattung**

**26.11.2019 (Kenntnisnahme, öffentlich)
Dez. II Annabelle Brandes**

Sachdarstellung/Begründung zur Kenntnis:

Der Fachbereich Gebäudeservice berichtet im Gebäudeausschuss regelmäßig über die Wahrnehmung der Betreiberverantwortung. Die umfangreichen Verantwortlichkeiten, die sich beim Betrieb eines Gebäudes und gebäudetechnischer Anlagen sowie bei der Nutzung von Arbeitsstätten und Arbeitsmitteln ergeben, umfassen wie bekannt insbesondere:

- Durchführung bzw. Veranlassung der gesetzlich vorgeschriebenen Prüfungen durch zugelassene Überwachungsstellen (Prüfsachverständige) und befähigte Personen (Sachkundige)
- Instandhaltung und Mängelbeseitigung zur Aufrechterhaltung der Funktionsfähigkeit
- Wahrnehmung der Verkehrssicherungspflichten
- Sicherstellung eines ordnungsgemäßen Betriebes mit Durchführung von Gefährdungsbeurteilungen

Der Gebäudeservice verbessert sukzessive die interne Organisation und Struktur zur Sicherstellung der Betreiberverantwortung.

Dieser Bericht soll den aktuellen Sachstand bei einzelnen Bereichen der Betreiberverantwortung für städtische Gebäude verdeutlichen.

Übersicht:

A. Gesetzlich vorgeschriebene Prüfungen durch zugelassene Überwachungsstellen (ZÜS), Prüfsachverständige und befähigte Personen

1. Prüfung technischer Anlagen nach der Prüfverordnung (PrüfVO NRW)
2. Wiederkehrende Prüfungen nach der PrüfVO NRW
3. Wiederkehrende Bauwerksprüfungen nach VDI 6200
4. Zusätzliche Prüfungen von Anlagen
5. Weitere Maßnahmen
 - Erstellung und Revision von Feuerwehrplänen
 - Zustands- und Funktionsprüfung von Abwasserleitungen
 - Aufgaben aus der Trinkwasserverordnung
 - Trinkwasserüberprüfungen
 - Außerbetriebnahme von Heizkesseln

B. Instandhaltung und Mängelbeseitigung

C. Wahrnehmung der Verkehrssicherungspflichten

D. Sicherstellung eines ordnungsgemäßen Betriebes und Durchführung von Gefährdungsbeurteilungen

Ausblick

A. Gesetzlich vorgeschriebene Prüfungen durch zugelassene Überwachungsstellen (ZÜS), Prüfsachverständige und befähigte Personen

1. Prüfung technischer Anlagen nach der Prüfverordnung

In Nordrhein-Westfalen regelt die Prüfverordnung (PrüfVO NRW) ob, wie und in welchen Zeiträumen technische Anlagen zu prüfen sind.

Nach § 1 Satz 1 der PrüfVO NRW sind die **technischen Anlagen** folgender Gebäude / Einrichtungen der Stadt Wesel zu prüfen:

Pkt. 2 Versammlungsstätten

Pkt. 6 Mittel- und Großgaragen

Pkt. 8 allgemeinbildende und berufsbildende Schulen

Nach § 2 der Prüfverordnung NRW ist die Stadt Wesel als Betreiber technischer Anlagen dazu verpflichtet, diese innerhalb vorgegebener Zeiträume (die im Einzelfall abweichen können) wiederkehrend prüfen zu lassen.

Folgende technische Anlagen sind nach § 1 Satz 2 durch Prüfsachverständige gem. § 3 zu prüfen (*Hier sind nur die technischen Anlagen aufgeführt, die zzt. auch verbaut sind.*):

Prüfung nach 3 Jahren:

- CO-Warnanlagen in geschlossenen Großgaragen,
- ortsfeste, selbsttätige Feuerlöschanlagen,
- Lüftungstechnische Anlagen,
- maschinelle Lüftungsanlagen in geschlossenen Mittel- u. Großgaragen,
- Sicherheitsbeleuchtungs- und Sicherheitsstromversorgungsanlagen,
- Brandmelde- und Alarmierungsanlagen.

Prüfung nach 6 Jahren:

- elektrische Anlagen,
 - in Garagen nur elektrische Anlagen in geschlossenen Großgaragen
 - in den übrigen Gebäuden gemäß § 1 Satz 1 alle elektrischen Anlagen
- natürliche Rauchabzugsanlagen
- ortsfeste, nicht-selbsttätige Feuerlöscheinrichtungen

Die PrüfVO NRW kommt in zurzeit 43 Gebäuden / Gebäudeteilen zur Anwendung. Folgende Übersicht gibt einen Stand der Prüfungen wieder:

BMA – Brandmeldeanlagen: Prüfung alle 3 Jahre

Anlagen insgesamt	:	16
Vorliegende aktuelle Prüfberichte:		16
Noch ausstehende Prüfungen	:	0

Von den vorliegenden aktuellen Prüfberichten ist 1 Anlage mängelfrei und 11 Anlagen haben geringe Mängel. Die Mängelbeseitigung wurde bereits für alle Anlagen beauftragt. An 4 Anlagen wurden die Mängel zwischenzeitlich behoben.

Wie bereits berichtet, findet die Alarmierung in städtischen Schulen in Wesel bisher nur mit einfachen Lautsprechern statt, die in dieser Form rechtlich nicht mehr ausreichend ist. Ein Austausch der Alarmierungseinrichtungen kann aus personellen und finanziellen Gründen nur sukzessiv vorgenommen werden. Dieses Verfahren wurde mit der Brandschutzdienststelle und der Bauaufsichtsbehörde abgestimmt.

An folgenden Objekten wurde die Maßnahme bereits umgesetzt:

GGs Buderich	2017
GGs Bislich	2018 / 2019
GGs Theodor-Heuss	2018 / 2019

An folgenden Objekten wird die Maßnahme zurzeit umgesetzt:

GGs Konrad-Duden	2019
GGs Buttendick	2019

Planungen ab 2020:

Grundschule Feldmark	2019/20 <i>Preisfrage Ing.-Lstg läuft</i>
Gesamtschule am Lauerhaas + Sporthallen	2020/21
Realschule Mitte + Turnhalle	2021
Ida-Noddack-Gesamtschule Paulinum	2021
Grundschule Fusternberg	2021
Grundschule Quadenweg + Turnhalle	2022
Konrad-Duden-Realschule + Gymnasium BT B	2022

Grundschule Blumenkamp + Turnhalle	2023
Grundschule Innenstadt + Turnhalle	2024
Andreas-Vesalius-Gymnasium	2025
Konrad-Duden-Realschule BT C	2026
Konrad-Duden-Gymnasium BT A	2026
Sporthallen Nord 1 + 2	2026
Hauptschule Martini	2027

ETA – elektrotechnische Anlagen: Prüfung alle 6 Jahre

Anlagen insgesamt	:	76	
Vorliegende aktuelle Prüfberichte:		75	
Noch ausstehende Prüfungen	:	1	(bereits beauftragt, Ausführung 2019)

Von den vorliegenden aktuellen Prüfberichten sind 2 Anlagen mängelfrei, 35 Anlagen haben geringe Mängel. Die Mängelbeseitigung wurde bereits für alle Anlagen beauftragt. An 38 Anlagen wurden die Mängel zwischenzeitlich behoben.

GWA – Gaswarnanlage (CO-Warnanlage): Prüfung alle 3 Jahre

Anlagen insgesamt	:	2
Vorliegende aktuelle Prüfberichte:		2
Noch ausstehende Prüfungen	:	0

Die beiden Anlagen weisen nach vorliegenden aktuellen Prüfberichten geringe Mängel auf. Die Mängelbeseitigung wurde beauftragt und ist in Arbeit. Eine Anlage ist zwischenzeitlich mängelfrei.

NSB – Sicherheitsbeleuchtungs- und Sicherheitsstromversorgungsanlagen (3J)

Anlagen insgesamt	:	24
Vorliegende aktuelle Prüfberichte:		24
Noch ausstehende Prüfungen	:	0

Von den vorliegenden aktuellen Prüfberichten sind 4 Anlagen mängelfrei, 16 Anlagen haben geringe Mängel und 2 Anlagen erhebliche Mängel. Die Mängelbeseitigung wurde bereits für alle Anlagen beauftragt und ist in Arbeit. An 2 Anlagen wurden die Mängel zwischenzeitlich behoben.

RLT – raumluftechnische Anlagen (3J)

Anlagen insgesamt	:	17
Vorliegende aktuelle Prüfberichte:		15
Noch ausstehende Prüfungen	:	2

Von den vorliegenden aktuellen Prüfberichten sind 5 Anlagen mängelfrei, 3 Anlagen haben geringe Mängel und 3 Anlagen erhebliche Mängel. Die Mängelbeseitigung wurde bereits für einige Anlagen beauftragt. Für die Sanierung der Anlagen mit erheblichen Mängeln wurde ein Ingenieurbüro mit der Planung beauftragt. An 4 Anlagen wurden die Mängel zwischenzeitlich behoben.

RWA – Rauch- und Wärmeabzugsanlagen (6J)

Anlagen insgesamt	:	29
Vorliegende aktuelle Prüfberichte:		29
Noch ausstehende Prüfungen	:	0

Von den vorliegenden aktuellen Prüfberichten sind 13 Anlagen mängelfrei und 11 Anlagen haben geringe Mängel. Die Mängelbeseitigung wurde bereits beauftragt. An 5 Anlagen wurden die Mängel zwischenzeitlich behoben.

SFA – Sprühflutanlage (6J)

Anlagen insgesamt	:	1
Vorliegende aktuelle Prüfberichte:		1
Noch ausstehende Prüfungen	:	0

Die Anlage wurde mängelfrei geprüft.

SPA – Sprinkleranlage (3J)

Anlagen insgesamt	:	1
Vorliegende aktuelle Prüfberichte:		1
Noch ausstehende Prüfungen	:	0

Die Anlage ist zwischenzeitlich mängelfrei.

WHY – Wandhydranten (6J)

Anlagen insgesamt	:	8	(mit 91 Einzelhydranten)
Vorliegende aktuelle Prüfberichte:		4	
Noch ausstehende Prüfungen	:	4	

Von den vorliegenden aktuellen Prüfberichten sind 2 Anlagenstandorte mängelfrei. (Trennung Trinkwasser im Bühnenhaus und in der Niederrheinhalle bereits erfolgt.)

Für die Anlage im Centrum liegt bereits ein Abweichungsbescheid vor.

- Ersatz der 13 Wandhydranten durch Trockensteigleitungen

Für die Anlage der **Gesamtschule** liegt ein Abweichungsbescheid vor. Die Maßnahme wird zurzeit umgesetzt.

- Rückbau der 20 Wandhydranten _ Kompensation durch Feuerlöscher

Für die übrigen 4 Anlagen hat bereits eine Abstimmung mit der Brandschutzdienststelle stattgefunden; Abweichungsanträge müssen noch gestellt werden.

RS-Mitte, Rathaus und Rathaus-Anbau:

- Ersatz der Wandhydranten durch Trockensteigleitungen

Schulzentrum-Nord:

- Rückbau der 14 Wandhydranten _ Kompensation durch Feuerlöscher
- Einbau einer Trennstation für die vorhandene Sprinkleranlage

In allen oben aufgeführten Anlagen sind auch Anlagen enthalten, die nicht unter die PrüfVO fallen, an denen aus sicherheitstechnischen Gründen jedoch eine Prüfung erfolgt. Neben Forderungen aus der Betriebssicherheitsverordnung können

Prüfungen durch Sachverständige auch seitens der Bauaufsichtsbehörde bei Sonderbauten wie z.B. Kindertagesstätten gefordert werden.

2. Wiederkehrende Prüfungen nach der Prüfverordnung

In der Prüfverordnung Nordrhein-Westfalen (PrüfVO NRW), Teil 2, ist für bestimmte Gebäude/Einrichtungen eine wiederkehrende Prüfung durch die Bauaufsichtsbehörde festgelegt.

Nach §10 Absatz (1) der PrüfVO NRW unterliegen folgende Gebäude / Einrichtungen der Stadt Wesel der wiederkehrenden Prüfung durch die Bauaufsichtsbehörde:
(Hier sind nur die Gebäude aufgeführt, für die der FB 2 verantwortlich ist)

1. in Zeitabständen von höchstens **3 Jahren**
 - b) Versammlungsstätten
2. in Zeitabständen von höchstens **6 Jahren**
 - d) Großgaragen...
 - e) allgemeinbildende und berufliche Schulen

Außerdem ist für bestimmte Gebäude eine Brandverhütungsschau durchzuführen. Nach BHKG (Gesetz über den Brandschutz, die Hilfeleistung und den Katastrophenschutz) §26 (1): „**Gebäude, Betriebe und Einrichtungen**, die in erhöhtem Maße brand- oder explosionsgefährdet sind oder **in denen bei Ausbruch eines Brandes** oder bei einer Explosion **eine große Anzahl von Personen oder bedeutende Sachwerte gefährdet werden können**, sind im Hinblick auf die Belange des Brandschutzes zu überprüfen. ...Die Brandverhütungsschau ist beginnend mit der Nutzung oder Inbetriebnahme je nach Gefährdungsgrad in Zeitabständen von längstens sechs Jahren durchzuführen.“

Daher ergibt sich eine maximale Frist von 6 Jahren zur Durchführung der Brandverhütungsschau. Die Grundlage für eine Fristsetzung muss dabei jedoch der objektbezogene Gefährdungsgrad sein. Somit ergeben sich für Objekte mit erhöhtem Gefährdungspotential zwingend kürzere Fristen als 6 Jahre.

Welche Objektart nun in welcher Frist überprüft wird, ergibt sich aus der „Liste der Brandschauobjekte“ vom Lenkungsausschuss vorbeugender Brandschutz des AGFB NRW (Arbeitsgemeinschaft der Leiter der Berufsfeuerwehren in Nordrhein-Westfalen).

Die ursprüngliche Liste war als Anlage zum Erlass „Hinweise zum vorbeugenden Brandschutz“ durch das MIK (Ministerium für Inneres und Kommunales) in Abstimmung mit der AGFB NRW entstanden (1998). Die Novellierung wurde im Lenkungsausschuss vorbeugender Brandschutz und im Vorfeld in den jeweiligen Gremien der AGBF, AGHF (Arbeitsgemeinschaft der Leiter der hauptamtlichen Feuerwehren) und des VdF NRW (Verband der Feuerwehren NRW) abgestimmt und durch das MIK legitimiert.

Nach dieser Liste kommen zu den oben genannten Gebäuden/ Einrichtungen der Stadt Wesel noch folgende Objektarten hinzu:

1. Frist nach Gefährdungsgrad – alle 3 Jahre

- Ziffer 1.3 Kindergärten, -tagesstätten, -horte
- Ziffer 2.2 Obdachlosenunterkünfte
- Ziffer 2.3 Notunterkünfte (für Asylbewerber u.a.)
- Ziffer 4.1 Schulen nach SchulBauRL

(Schulen sind bereits bei den wiederkehrenden Prüfungen nach PrüfVO aufgeführt, allerdings in einem Rhythmus von 6 Jahren)

2. Frist nach Gefährdungsgrad – alle 6 Jahre

- Ziffer 7.1 Büro- und Verwaltungsgebäude mittlerer Höhe >3000qm
Geschossfläche
- Ziffer 8.1 Museen
- Ziffer 11.1 Besonders brandgefährdete Baudenkmäler (*Stadtarchiv*)

Bei den wiederkehrenden Prüfungen nach PrüfVO ist die Bauaufsichtsbehörde federführend und bei den Brandverhütungsschauen nach BHKG die Brandschutzdienststelle.

Wiederkehrende Prüfungen (Bauaufsicht) + Brandverhütungsschauen

Wiederkehrende Prüfungen (mit Beteiligung der Brandschutzdienststelle)

Gebäude insgesamt	:	41
Vorliegende aktuelle Berichte	:	41
Noch ausstehende Berichte	:	0

Von 41 Gebäuden waren 5 mängelfrei. An 32 Gebäuden wurden alle Mängel bereits beseitigt und eine Mängelfreimeldung an den FB1 T15/VB weitergeleitet. An 4 Gebäuden ist die Mängelbeseitigung noch nicht abgeschlossen.

Brandverhütungsschauen Brandschutzdienststelle (mit Beteiligung der Bauaufsicht)

Gebäude insgesamt	:	71 (inkl. der 41 Gebäude/ wiederk. Prüf.)
Vorliegende aktuelle Berichte	:	50
Noch ausstehende Berichte	:	21 (9 Begehungen fanden noch nicht statt)

10 Gebäude waren mängelfrei.

An 18 Gebäuden wurden die Mängel zwischenzeitlich behoben und eine Mängelfreimeldung an den FB1 T15/VB weitergeleitet. An 22 Gebäuden ist die Mängelbeseitigung in Bearbeitung, aber noch nicht abgeschlossen.

3. Wiederkehrende Bauwerksprüfungen

Des Weiteren sind Objektbegehungen nach VDI 6200 (Standicherheit von Bauwerken) in regelmäßigen Abständen vorgeschrieben (Begehung alle 2 Jahre/ Inspektion alle 5 Jahre /Prüfung alle 15 Jahre). Wie bereits bekannt konnten diese vorgeschriebenen Objektbegehungen bisher mit dem vorhandenen Personal nicht durchgeführt werden.

Durch diese wiederkehrenden Prüfungen von Bauwerken im Hochbau soll der Nachweis des Ist-Zustandes der Standicherheit und der Dauerhaftigkeit sowie der

Gebrauchstauglichkeit erbracht werden und Maßnahmen zum Erhalt bzw. zur Wiederherstellung der planmäßigen Eigenschaften aufgezeigt werden.

Es sind insgesamt ca. 120 städtische Gebäude zu begehen und nach den Richtlinien zu überprüfen. Für diese Bestandsbauwerke besteht in der Regel nicht immer eine vollständige Bauwerksdokumentation aus der Vergangenheit. Es müssen also zunächst umfangreiche Recherchen zu bestehenden Bauakten (Archiv) durchgeführt werden, damit das für die wiederkehrende Bauwerksprüfung erforderliche Bauwerksbuch erstellt werden kann.

Die Vorbegehung, das Erstellen des Bauwerksbuchs und die Durchführung der Prüfungen haben durch einen qualifizierten Sachverständigen zu erfolgen.

Die **Begehung** alle 2 Jahre durch den **Eigentümer / Verfügungsberechtigten** umfasst die Besichtigung des Bauwerks auf offensichtliche Mängel oder Schädigungen und deren Dokumentation und sollte von einem Bautechniker, Architekten oder Bauingenieur erfolgen.

Die **Inspektion** alle 5 Jahre durch eine **fachkundige Person** stellt eine visuelle Überprüfung des Tragwerks dar und darf nur von Bauingenieuren und Architekten durchgeführt werden, die eine langjährige Tätigkeit mit der Aufstellung von Standsicherheitsnachweisen nachweisen können. (Statik)

Die eingehende **Überprüfung** max. alle 15 Jahre soll nur von **besonders fachkundigen Personen** vorgenommen werden. Besonders fachkundige Personen sind z. B. Prüfsachverständige für Standsicherheit für die jeweilige Fachrichtung. Die Fachrichtungen sind Massivbau, Metallbau und Holzbau.

Das fachgerechte Erkennen und Beurteilen des Zustandes der Standsicherheit, Verkehrssicherheit und Dauerhaftigkeit einer Tragkonstruktion ist von besonderer Wichtigkeit. Kritische Punkte, Auffälligkeiten, Schäden, Einschränkungen oder Gefährdungen im Tragwerk können so früh erkannt und bewertet werden.

Mit dem vorhandenen Personal lassen sich zurzeit nur sporadische Begehungen aus gegebenem Anlass durchführen. Eine systematische Erfassung nach VDI 6200 wird nicht erbracht. Sobald die Fördermaßnahmen abgearbeitet sind, wird hier ein neuer Arbeitsschwerpunkt entstehen.

Es wurde eine Prioritätenliste für die Überprüfung erstellt.

Wie bekannt, fanden bereits im August 2018 an den ersten 3 Objekten (Rundsporthalle, Niederrheinhalle und Bühnenhaus) Begehungen statt. Über die Ergebnisse dieser Prüfungen wurde bereits eingehend berichtet. Zwischenzeitlich fanden weitere Begehungen statt.

Die Prüfberichte der Sporthallen Ost und Nord, der Turnhalle Hansaring sowie des Schulzentrums Nord liegen bereits vor und werden zurzeit gesichtet und ausgewertet.

Die Begehung der Parkpalette an der Karl-Jatho-Straße ist abgeschlossen. Der Prüfbericht steht jedoch noch aus.

4. Zusätzliche Prüfungen von Anlagen

Zusätzlich zu den Anlagen, die unter die PrüfVO NRW fallen, sind in den Gebäuden der Stadt Wesel ca. 40 verschiedene technische Anlagearten verbaut, die aufgrund von Gesetzen, DIN-Normen und Vorschriften regelmäßig einer Wartung, Inspektion und /oder Prüfung (Sachverständigenprüfung) unterzogen werden müssen.

Dazu gehören unter anderem:

Abgasabsauganlagen,
Aufzugsanlagen (16 Anlagen),
Blockheizkraftwerk,
Blitzschutzanlagen (64 Anlagen),
Brandschutztüren,
Bühnentechnik,
Dachanlagen (zzt. verfügen 57 Gebäude über Flachdächer mit insgesamt ~56.000 m²
Dachfläche – davon ~3.000m² Gründächer),
Druckerhöhungsanlagen,
Defibrillatoren,
Elektroakustische Anlagen (ELA),
Einbruchmeldeanlagen,
Fettabscheider,
Fäkalienhebeanlagen,
Feuerlöscher (in 75 Gebäuden von 2 - 60 Stück pro Objekt)
Heizungsanlagen (über 100 Anlagen)
Kältemaschinen,
Krananlagen,
Membranausdehnungsgefäße (Druckbehälter),
Laboreinrichtungen (Naturwissenschaftliche Unterrichtsräume / Digestorien),
Ölabscheider,
Öllagerbehälter,
Photovoltaikanlagen,
Rauchschutztüren,
Rauchwarnmelder,
Schrankenanlagen,
Sporthallenwartung – Inspektion einschl. der Geräteraumtore,
Schultafeln (in 24 Gebäuden von 1Stck. - über 60Stck. pro Objekt),
Schmutzwasserpumpen,
Türautomatikanlagen,
Türfeststellanlagen,
Toranlagen,
Trafoanlagen,
Tankstellen (Abfüllfläche, Lagerbehälter DK, Zapfsäule)
Trennvorhänge,
Trennwandanlagen,
Trinkwasserversorgung (zurzeit werden ca. 60 Objekte jährlich beprobt),
Kleinwindenergieanlage,
Wasserlose Urinale (in zurzeit 11 Gebäuden)

5. Weitere Maßnahmen

ERSTELLUNG und REVISION von FEUERWEHRPLÄNEN

Darüber hinaus muss der Betreiber nachstehend genannter Gebäude gem. BauO NW (Sonderbauverordnung, Schulbaurichtlinie etc.) im Einvernehmen mit der für den Brandschutz zuständigen Dienststelle Feuerwehrpläne anfertigen und der örtlichen

Feuerwehr zur Verfügung stellen. Die Feuerwehrpläne sind nach DIN 14095:2007-05 (Feuerwehrpläne für bauliche Anlagen) stets auf aktuellem Stand zu halten und mindestens alle 2 Jahre von einer sachkundigen Person prüfen zu lassen. Aktuell sind diese Pläne auf folgendem Stand:

<u>Grundschulen + Turnhallen</u>	<u>Stand:</u>	<u>Aktualisierung:</u>
GGs Bislich	2018	2020
Polderdorfschule Büderich	2019	2021
GGs Theodor – Heuss	2019	2021
GGs Konrad – Duden	2019	2021
GGs Am Buttendick	2019	2021
GGs Feldmark	2019	2021
GGs Innenstadt	2019	2021
GGs Am Quadenweg	2019	2021
GGs Fusternberg	2019	2021
GGs Blumenkamp	2019	2021
 <u>weiterführende Schulen + Sporthallen</u>		
Städt. Gemeinschafts - Hauptschule Martini	2016	2018 in Arbeit
RS Mitte + Paulinum / I.-N.-Gesamtschule	2017	2019 in Arbeit
Andreas - Vesalius – Gymnasium	2018	2020
Schulzentrum Nord	2018	2020
Gesamtschule am Lauerhaas	2018	2020
 <u>Turn-und Sporthallen</u>		
Rundsporthalle	2017	2019 in Arbeit
 <u>Veranstaltungshallen</u>		
Bünnenhaus	2018	2020
 <u>Verwaltungsgebäude</u>		
Rathaus	2018	2020
Rathaus-Anbau	2018	2020
Centrum	2018	2020
Sozialamt / ÜWH Herzogenring 34	2017	2019 in Arbeit
ÜWH Herzogenring 36	2017	2019 in Arbeit
 <u>Kultureinrichtungen</u>		
Heimatismuseum Bislich	werden zurzeit neu erstellt	
 <u>Historische Gebäude</u>		
Musik- und Kunstschule	<u>Stand:</u> 2019	<u>Aktualisierung:</u> 2021

ZUSTANDS- und FUNKTIONSPRÜFUNG von ABWASSERLEITUNGEN

Die Zustands- und Funktionsprüfung von Abwasserleitungen ist durch die Änderung des Landeswassergesetzes NRW gesetzlich vorgeschrieben. Die Stadt Wesel hat eine entsprechende Satzung erlassen. Eigentümer von Grundstücken, die im Wasserschutzgebiet liegen, haben entsprechende Prüfungen vorzunehmen. In Wesel sind u.a. 6 Schulgrundstücke davon betroffen, so dass hier der

Gebäudeservice tätig werden muss. Es ist die Beauftragung, Abwicklung, Koordination, Überwachung und Kontrolle der Zustands- und Funktionsprüfungen vorzunehmen.

bis 31.12.2015: Polderdorfschule Büberich – Ginderich (beide Standorte)

Die Prüfungen an beiden Standorten sind abgeschlossen.

Standort Polderdorfschule Büberich:

Die Maßnahme wurde in 2018 komplett abgeschlossen.

Die Sanierung des Standorts Ginderich konnten erst im Herbst 2019 begonnen werden, da zunächst der Bescheid zu den beantragten Fördermitteln aus dem Dorffinnenentwicklungskonzept abgewartet werden musste.

bis 31.12.2020: GGS Buttendick + Turnhalle

**GGs Blumenkamp + Turnhalle + Dienstwohnung + Kindergarten
Feuerwache Ginderich
Feuerwache Obrighoven**

AUFGABEN aus der TRINKWASSERVERORDNUNG

Aufgrund von Veränderungen in der Trinkwasserverordnung sind die Anforderungen an die Hygiene bei Errichtung und Betrieb von Feuerlöscheinrichtungen (Wandhydranten, Sprinkler- und Sprühfluranlagen) gestiegen. Häufig ist es erforderlich, umfangreiche bauliche Maßnahmen zu treffen, um die Trinkwasserschutzbestimmungen einzuhalten. Zurzeit sind in 8 städtischen Gebäuden Wandhydranten vorhanden (s.a. Auflistung oben). Dort, wo nicht auf die Bereithaltung von Wandhydranten verzichtet werden kann, ist zwingend eine Trennung Trinkwasser/ Löschwasser vorzunehmen. Ein Bestandsschutz im Hinblick auf die Trinkwasserhygiene ist für die Anlagen aufgrund der aktuellen Trinkwasserverordnung nicht gegeben. Folgende Übersicht zeigt, wie weit bisher eine Trennung erfolgen konnte.

Objekte mit Wandhydranten:

- **Niederrheinhalle** **Trennung TW in 2016 erfolgt.**
(Neubau einer Trennstation)
- **Bünnenhaus** **Trennung TW in 2016 erfolgt.**
(Einbau eines unterirdischen Löschwassertanks (100 cbm), der Sprühfluranlage und Wandhydranten versorgt)
- **Andreas-Vesalius-Gymnasium** **Umsetzung in 2017 erfolgt.**
(Wandhydranten zurückgebaut, Kompensation durch zusätzliche Feuerlöscher)
- **Bildungszentrum** **Maßnahme in Planung**
Ein Abweichungsantrag wurde gestellt und der Abweichungsbescheid liegt zwischenzeitlich vor. Vor Ausführung wird die genaue Planung mit der FW-Wesel abgestimmt.

(Wandhydranten entfallen, Kompensation durch zusätzliche Feuerlöscher, Trockensteigleitung wird installiert)

- **Städt. Gesamtschule am Lauerhaas** **Umsetzung in 2019**

Maßnahmen für folgende Objekte wurden zwischenzeitlich mit der Feuerwehr abgestimmt:

- **Städt. Realschule Wesel Mitte / Ida-Noddack-Gesamtschule**
 - Wandhydranten entfallen, Trockensteigleitungen werden installiert.
- **Rathaus + Rathaus – Anbau**
 - Wandhydranten entfallen, Trockensteigleitungen werden installiert.
- **Schulzentrum Nord**
 - Wandhydranten entfallen, Kompensation durch Feuerlöscher.
 - Die vorhandene Sprinkleranlage kann jedoch nicht entfallen und muss von der Trinkwasserleitung getrennt werden. (Trennstation)

TRINKWASSERPRÜFUNGEN

Auf der Grundlage der 2. Änderung der „Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch (Trinkwasserverordnung) vom 05.12.12 wird eine schärfere Überwachung der Trinkwasserinstallation gefordert. Die jährlichen Kontrolluntersuchungen müssen durch ein zertifiziertes Hygieneinstitut durchgeführt, festgehalten und dem Gesundheitsamt des Kreises Wesel vorgelegt werden. Die jährlichen Kontrolluntersuchungen werden an insgesamt 59 Objekten durchgeführt. In der Regel liegen die Werte im Normbereich. In einigen Fällen sind Spülungen oder sonstige Maßnahmen (z. B. thermische Desinfektionen) erforderlich. Im Herbst wurden erneut die Kontrolluntersuchungen durchgeführt. Über bereits vorliegende Ergebnisse wird in der Sitzung berichtet.

Um die Schulhausmeister für die Trinkwasseranlagen zu sensibilisieren, wurden Schulungsmaßnahmen durchgeführt.

Maßnahmen zur Trinkwassertrennung und Sanierung von Abwasserleitungen und Sanitär-Anlagen

Maßnahmen aus dem Vorjahr:

<u>Objekt:</u>	<u>Maßnahme:</u>	<u>Stand:</u>
GGs Büderich	Teilsanierung der Abwasserleitungen	abgeschlossen
GGs Innenstadt	Sanierung WC-Anlage Mädchen	abgeschlossen
Turnhalle Hansaring	Sanierung WC-Anlagen	abgeschlossen
Sporthallen Nord	Erneuerung Rohrleitungen Sanitär	abgeschlossen
GGs Konrad-Duden	Erneuerung Abwasserleitungen außen	wird zzt. ausgeführt
Gesamtschule	Trennung Trinkwasser – Löschwasser	wird zzt. ausgeführt

Rathaus	Erneuerung Abwasserleitungen	wird zzt. ausgeführt
Centrum	Erneuerung Abwasserleitungen	wird zzt. ausgeführt
GGG Theodor-Heuss	Sanierung WC-Anlage OGATA	abgeschlossen
Bünnenhaus	Erneuerung Abwasserleitungen	abgeschlossen

Planung folgender Maßnahmen in Verbindung mit Förderprogrammen:

GS Ginderich	Sanierung WC-Anl. inkl. Abwasserltg.	LV zzt. in Arbeit
TH Ginderich	Sanierung Sanitäranlagen	LV zzt. in Arbeit
Teilsanierung Abwasserleitungen		LV zzt. in Arbeit

Maßnahmen die Aufgrund der Haushaltssperre 2018 verschoben wurden:

TH Bislich	Erneuerung Sanitärinst./ WWB Duschen	wird zzt. ausgeführt
TH AVG	Erneuerung Sanitärinst. einschl. WWB	abgeschlossen
Rundsporthalle	Erneuerung Abwasserleitungen	abgeschlossen

Maßnahmen 2019:

GGG Theodor-Heuss	Sanierung WC-Anlage Bürgerladen	Beginn Herbst 2019
GGG Innenstadt	Sanierung WC-Anlage Jungen EG	Beginn 2019 / 2020
GGG Feldmark	Erneuerung WC-Anlage Pausenhalle	Schulraumentw.-Planung
GGG Blumenkamp	Sanierung WC-Anlage Pausenhalle	Schulraumentw.-Planung
RS-Nord BT C	Sanierung WC-Anlage, außen Jungen	Schulraumentw.-Planung

AUßERBETRIEBNAHME von HEIZKESSELN

In der zweiten Verordnung zur Änderung der Energieeinsparverordnung (EnEV), die ab 01.05.2014 gilt, wurde die Frist für die Außerbetriebnahme von Heizkesseln von 10/1978 auf 01/1985 neu festgelegt. Davon betroffen sind eine Vielzahl von Heizkesselanlagen in städtischen Objekten, die nunmehr erneuert werden müssen. Das genaue Volumen müsste identifiziert, priorisiert, die genaue Leistung formuliert, beauftragt, überwacht und abgerechnet werden.

Außerbetriebnahme von Kesselanlagen von 1985:

Objekt	Kessel	Energieart	Baujahr	Austausch
Turnhalle Hansaring	1	Öl	1985	2017 erfolgt
Feuerwache – Obrighoven	2	Öl	1984	2018 erfolgt
GGG Blumenkamp	2	Gas	1985	2020
Haupttorgebäude (1.OG links-1)	1	Gas	1983	2017 erfolgt
Blücherstraße AWO	1	Gas	1982	2019 in Planung
Kita Herzogenring 14	1	Gas	1985	2020
Turnhalle AVG	1	Gas	1985	2018 / 2019 erfolgt
Turnhalle GGG Innenstadt	1	Gas	1985	2021
Turnhalle Bislich + alte Schule	2	Öl	1985	2018 erfolgt
Berliner Tor	1	Gas	1983	2021
Niederrheinhalle	1	Gas	1978	2020

Es gibt von der Regelung jedoch Ausnahmen: Wenn die vorhandenen Heizkessel Niedertemperatur-Heizkessel oder Brennwertkessel sind sowie bei heizungstechnischen Anlagen, deren Nennleistung weniger als vier Kilowatt oder mehr als 400 Kilowatt beträgt, muss die Kesselanlage nicht zwingend außer Betrieb genommen werden. Dies ist z.B. bei der Niederrheinhalle der Fall. Dennoch besteht aufgrund des Alters der Anlage Handlungsbedarf.

B. INSTANDHALTUNG und MÄNGELBESEITIGUNG

Neben den gesetzlich vorgeschriebenen Prüfungen bedarf die Instandhaltung und Mängelbeseitigung besonderer Beachtung im Rahmen der Betreiberverantwortung. Bezüglich der Mängelbeseitigung, deren Notwendigkeit sich aus den durchzuführenden Prüfungen ergeben, wurde bereits oben der aktuelle Stand aufgeführt. Die bauliche Instandhaltung aller Gebäude und Anlagen ist ein Dauerthema, insbesondere da die Gebäude immer älter werden. Der Gebäudeservice erstellt Jahr für Jahr eine aktuelle Übersicht der notwendigen Instandhaltungsmaßnahmen. Im Rahmen der Haushaltsberatungen wird darüber entschieden, welche Maßnahmen durchgeführt werden können.

C. WAHRNEHMUNG der VERKEHRSSICHERUNGSPFLICHTEN

Die Verkehrssicherung umfasst vorbeugende Wegesicherung (Trittsicherheit, Schutz vor herabfallenden Teilen von Dächern, Fassaden oder Bäumen), Absturzsicherung (Geländer), Baustellensicherung (an und in Gebäuden), die Freihaltung von Wegen (insbesondere Flucht- und Rettungswegen, siehe § 52 Arbeitsstättenverordnung (ArbStättVO) und Zugängen, eine ausreichende Beleuchtung und Winterdienst.

Die Beurteilung etwaiger Gefährdungen muss regelmäßig sowie zusätzlich nach besonderen Ereignissen erfolgen (z.B. Überprüfung von Dächern und Fassaden nach Sturm). Eine Fülle gesetzlicher Vorschriften (Bürgerliches Gesetzbuch, Arbeitsschutzgesetz, Gesetz über Ordnungswidrigkeiten, Strafgesetzbuch, Prüfverordnung, Landesbauordnung, Sonderbauverordnung etc.) sind im Einzelfall zu beachten und führen bei Nichtbeachtung ggfls. zu möglichen Schadenersatzverpflichtungen.

Im Fachbereich Gebäudeservice sind viele dieser reinen Überwachungspflichten in den Schulen und Gebäuden auf die Hausmeister delegiert. Die Hausmeister haben umfangreiche Checklisten (siehe hierzu Ausführung im unteren Abschnitt), die in bestimmten zeitlichen Abständen abzarbeiten sind. Bei aktuellem Bedarf werden die Technischen Sachbearbeiter informiert, so dass umgehend Abhilfe geschaffen werden kann, wenn sich Gefahrenstellen zeigen. Zusätzlich wird bei größeren Baumaßnahmen in der Regel ein Sicherheits- und Gesundheitskoordinator bestellt, der insbesondere darauf zu achten hat, dass die Bestimmungen des Arbeitsschutzes eingehalten werden.

Checklisten

Die Checklisten der Hausmeister umfassen zurzeit für jedes Objekt bis zu 64 Tätigkeiten, die folgendermaßen aufgeteilt sind:

Täglicher Check:	9	Tätigkeiten
Wöchentlicher Check:	24	Tätigkeiten
Monatlicher Check:	24	Tätigkeiten
Halbjährlicher Check:	5	Tätigkeiten
Jährlicher Check:	2	Tätigkeiten

Je nach Gebäudeausrüstung variiert die Anzahl der Tätigkeiten.

Die Checklisten werden seit der erfolgreichen Testphase im letzten Jahr von allen Schulhausmeistern digital geführt.

Die einzelnen Tätigkeiten werden von den Hausmeistern bearbeitet und nach Erledigung über das Tablet bestätigt. Eventuell auftretende Mängel können eingetragen und jederzeit in separaten Listen, bis zur endgültigen Beseitigung des Mangels, aufgerufen werden. Nach der Synchronisation der Tablets mit dem vorhandenen Gebäudemanagementprogramm sind die eingetragenen Daten von den Koordinatoren und dem zuständigen Sachbearbeiter stets einsehbar.

Auf diese Weise ist ein Überblick über den Zustand des Gebäudes sowie eine Abarbeitung evtl. vorhandener Mängel jederzeit möglich.

D. Sicherstellung eines ordnungsgemäßen Betriebes und Durchführung von Gefährdungsbeurteilungen

Gefährdungsbeurteilungen (GBU)

Der Arbeitgeber hat die notwendigen Maßnahmen für die sichere Bereitstellung und Benutzung der **Arbeitsmittel** auf der Grundlage einer Gefährdungsbeurteilung nach § 5 des Arbeitsschutzgesetzes in Verbindung mit § 3 Betriebssicherheitsverordnung zu ermitteln. Dabei sind auch überwachungsbedürftige Anlagen zu berücksichtigen, die als Arbeitsmittel von Beschäftigten bei der Arbeit benutzt werden.

Zu den überwachungsbedürftigen Anlagen zählen unter anderem **Aufzugsanlagen**. Zurzeit befinden sich in 11 städt. Gebäuden 16 Aufzugsanlagen, davon 14 Personenaufzüge, 1 Unterfluraufzug (Hauptfeuerwache) und 1 Kleingüteraufzug (Berliner Tor). Für alle Anlagen wurden Gefährdungsbeurteilungen erstellt. Jede Anlage wurde in 7 Kategorien mit insgesamt 87 Faktoren bewertet. Die GBUen der Aufzugsanlagen wurden zwischenzeitlich ausgewertet und mit der Abarbeitung der Mängel begonnen.

Technische Anlagen, für die GBUen erstellt werden müssen:

- Aufzüge
- Blockheizkraftwerk
- Druckerhöhungsanlagen
- Druckanlagen
- Gaswarnanlagen
- Heizungsanlagen
- Kältemaschine
- Lüftungsanlagen
- Sprühflut- und Sprinkleranlagen
- Trafoanlagen
- kraftbetätigte Tore
- Trennvorhänge
- Trennwandanlagen
- Schrankenanlagen...

GBUen für folgende Bereiche des FB 2 liegen bereits vor:

- Arbeitsplätze / Bildschirmarbeitsplätze
- Baustellenbegehungen
- Hausmeistertätigkeiten
- Malerarbeiten

- Gebäudereinigung
- Poststelle
- Druckerei

Betriebsanweisungen

Für alle Maschinen / Kleinhandwerkszeugen müssen Betriebsanweisungen zusammengestellt werden. Diese können in Gruppen zusammengefasst werden, sodass nicht jeder Hammer einzeln bewertet werden muss.

Diese Betriebsanweisungen werden zurzeit erarbeitet.

Unterweisungen

In den verschiedensten Bereichen müssen Unterweisungen der Mitarbeiter erfolgen.

Im Bereich Reinigung:

Unterweisung Hautschutzplan, Unterweisung Reinigungsmaschinen

Im Bereich Brandschutz:

Brandschutzordnung Teil A, Teil B, Flucht- und Rettungspläne

Im Bereich der technischen Anlagen:

Einweisungen an Aufzügen, Brandmelde-, Einbruch- und Gefahrenmeldeanlagen etc.

Gefahrstoffverzeichnis

Ein Gefahrstoffverzeichnis, in dem alle Gefahrstoffe wie z.B. Reinigungsmittel, Farben, Lacke, Verdünnungen etc. aufgeführt werden, wird zurzeit erarbeitet.

Checklisten für Arbeitsmittel

Die Checklisten für Leitern + Tritte sind erarbeitet und liegen den Hausmeistern vor. Eine entsprechende Schulung hat inzwischen stattgefunden.

Die Überprüfung der Arbeitsmittel erfolgt halbjährlich.

AUSBLICK

Die Umsetzung der Betreiberverantwortung ist für alle Beteiligten eine große Herausforderung. Die Pflichtenlast erhöht sich in diesem Bereich stetig: Durch neue und geänderte Vorschriften werden öffentliche Eigentümer und/oder Betreiber von Gebäuden und technischen Anlagen zunehmend Haftungsrisiken ausgesetzt, die erhebliche straf-, verwaltungs- und zivilrechtliche Konsequenzen nach sich ziehen können. Die Betriebssicherheitsverordnung, die GEFMA 190, die Arbeitsstättenrichtlinie und ständig überarbeitete DIN-Vorschriften sind nur einige der vielen rechtlichen Vorschriften, die Eigentümer öffentlicher Liegenschaften beachten müssen. Zahlreiche weitere Gesetze und Verordnungen (z.B. zum Thema Brandschutz, Verkehrssicherheit, Umweltschutz, Unfallvorsorge und Unfallverhütung) verkomplizieren die Lage weiter erheblich. Aus den Anforderungen des Gesetzgebers resultiert eine Vielzahl an Pflichten.

Der Gebäudeservice befasst sich seit einigen Jahren damit, die Organisation und Struktur zu diesem Thema zu verbessern. Es gibt nunmehr einen objektiven und gebündelten rechtlichen groben Überblick zur Betreiberverantwortung. Der Gebäudeservice hat begonnen, eine gerichtsfeste Organisation zu schaffen, die ganz

klar regelt, wer wofür verantwortlich ist und was wie rechtsicher zu delegieren ist. Doch die Aufgaben sind noch immer nicht alle identifiziert. Es sind aktuell zwar die Anlagengruppen in unserem technischen System erfasst. Es fehlen aber noch die spezifischen Merkmale.

All diese Daten, die für bestimmte Anlagen (z.B. Heizungsanlagen, Lüftungsanlagen etc.) noch wesentlich komplexer sind, müssen erfasst werden, da sie Grundlage für die Ausschreibung und Erstellung von Wartungs- und Prüfaufträgen sind. Außerdem muss im Schadensfall insbesondere genau nachgewiesen werden können, wann die letzte Wartung war, ob alle Mängel beseitigt wurden und im Zweifel, ob die Wartungsfirma die richtige Qualifikation hatte und diese Anlage überhaupt warten durfte (Stichwort: rechtssichere Delegation).

Es wird voraussichtlich noch 3 - 4 Jahre dauern, bis in dieser Tiefe alle Anlagen erfasst sind. Dies ist dem Umfang des stetig wachsenden Aufgabenkatalogs geschuldet, aber alternativlos, um ein Organisationsverschulden zu vermeiden.

Es geht aber nicht nur darum, die Anlagen alle ins System einzupflegen. Viel wichtiger ist, dass alle Wartungs- und Prüfverantwortungen auch tatsächlich durchgeführt werden und die daraus erkennbaren Mängel zeitnah beseitigt werden. Dies bedeutet eine immense Arbeitsverdichtung für die verantwortlichen Bauleiter, die aktuell durch die Förderprogramme „Gute Schule 2020“ und „Kommunalinvestitionsförderungsgesetz“ und natürlich durch die laufenden Umbau- und Sanierungsmaßnahmen bereits mehr als genug ausgelastet sind.

Um nicht nur „ad hoc“ zu reagieren, weil gerade Fördermittel fließen, ist es unabdingbar notwendig, die wiederkehrenden Prüfungen im Hochbau nach VDI 6200 durchzuführen und abhängig von der Nutzung der Gebäude (die sich auch immer wieder verändert) eine Bauzustandserfassung durchzuführen. Diese Aufgabe wurde in die Organisation und Struktur des Gebäudeservice eingearbeitet.

Letztlich handelt es sich bei der Wahrnehmung der Betreiberverantwortung um eine Aufgabe, die sehr kosten- und zeitintensiv ist, aber nach außen nicht sichtbar wird. Auch aus diesem Grunde wird der Gebäudeservice weiterhin über den Sachstand berichten.