

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/4163-01	Termin 19.11.2018	Rat der Stadt		
<u>Beschlussvorlage</u>			öffentlich		
Termin	Gremium		Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*
12.11.2018	Finanz- und Personalausschuss		V		
19.11.2018	Rat der Stadt		B		

Beratungsgegenstand

Außerplanmäßige Bereitstellung von Mitteln zur Fertigstellung des Zinkweißgebäudes

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt beschließt, außerplanmäßige Mittel für die Anpassungsmaßnahmen innerhalb des Zinkweißgebäudes, Schwartzstraße 73, 46045 Oberhausen, im Haushaltsjahr 2018 wie folgt zur Verfügung zu stellen:

Investitionsnummer	Bezeichnung	Finanzposition	Bezeichnung	Betrag EUR brutto
870001130102000	Verwaltungs- gebäude	785110	AiB Hochbaumaß- nahme OGM	335.600,00

Investitionsnummer	Bezeichnung	Finanzposition	Bezeichnung	Betrag EUR brutto
870001130102000	Verwaltungs- gebäude	785120	Anlage im Bau Hochbaumaß- nahme OGM	41.000,00

Deckungsvorschlag:

Erhöhung des negativen Saldos aus laufender Investitionstätigkeit. Die Kreditvorgabe 2018 wird eingehalten.

Bereichsleiter Bereich 0-7 Strategisches Immobilienmanagement	Dezernent Dezernat 4	Kämmerer	Oberbürgermeister
D. Ingenerf 31.10.2018	J. Schmidt 05.11.2018	A. Tsalastras 06.11.2018	D. Schranz 07.11.2018
* Vorlage zur: Anhörung (A) Kenntnisnahme (K) Vorberatung (V) Beschlussfassung (B)	* Ergebnis : Zustimmung (Z) Ablehnung (A) Änderung (Ä) Anhörung vollzogen (AV) Kenntnisnahme (K)	Beschlusskontrolle: Ja oder nein	Beteiligung: Personalrat [] Gleichstellungsstelle []

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/4163-01	Termin 19.11.2018	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Bezug

Ratsbeschluss vom 21.11.2016 - Drucksache-Nr. B/16/2121-01

„Ankauf eines Bürogebäudes an der Schwartzstraße“

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine []
ja [X] siehe Beschlussvorschlag

b) Sonstige

Begründung

Das Zinkweißgebäude befindet sich seit dem 01.01.2017 wieder im Eigentum der Stadt Oberhausen. Dort untergebracht sind der Bereich 0-4/Büro für Chancengleichheit, der Fachbereich 4-1-40/Aus- und Fortbildung und der Fachbereich 4-6-40/Wahlen. Alle drei Organisationseinheiten werden intensiv von Bürger/innen sowie Mitarbeiter/innen aufgesucht. Aufgrund dessen wurde beim Umbau der Immobilie besonderes Augenmerk auf eine barrierefreie Gestaltung gelegt.

Der bauliche Mehraufwand zur Fertigstellung des Zinkweißgebäudes war zum Zeitpunkt der Beschlussfassung im November 2016 seitens der OGM GmbH nicht vollends überschaubar. Hinzu kamen weitere notwendige bauliche Anpassungen während der Umbauphase sowie eine Vielzahl von Maßnahmen, insbesondere zur barrierefreien Gestaltung des Gebäudes.

➤ Aufzug

Abweichend von der ursprünglichen Planung muss der Aufzug zur Nutzung für den Lasten-transport eine zulässige beförderbare Last von 1.000 kg aufweisen. Da der Standard bei Personenaufzügen bei 630 kg liegt, sind zusätzliche Aufwendungen für das Stahlgerüst und den Fahrkorb erforderlich. Diese Anpassungen waren notwendig, damit die umfangreichen Material-anlieferungen für den Fachbereich Wahlen mittels Aufzugsanlage in den Keller transportiert werden können.

➤ Brandschutz

Aufgrund der Nutzungsänderung musste im Untergeschoss ein neuer Fluchtweg baulich herge-richtet werden, um die Anforderungen des Brandschutzkonzeptes erfüllen zu können. Gleich-zeitig war der Einbau einer Fluchttreppe im Lichthof notwendig geworden, da die vorhandene Fluchttreppe aufgrund der Nutzungsänderung den Bestandsschutz verlor und in ihrer baulichen Ausführung so nicht mehr zulässig war. Im Zuge dieser Maßnahme mussten darüber hinaus der im Lichthof vorhandene marode Holzbodenbelag entfernt werden, da Unfallgefahr bestand.

➤ Instandsetzung Dach

Bei der Säuberung der Dachflächen wurde festgestellt, dass die Sekuranten auf dem Dach ohne bauaufsichtliche Zulassung sind. Diese mussten erneuert werden. Darüber hinaus mussten mehrere Teilbereiche der Folienabdichtung überarbeitet werden.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/4163-01	Termin 19.11.2018	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

- 54 ➤ **Elektroarbeiten**
55 Aufgrund der vorgenommenen Grundrissänderung der Immobilie wurden umfangreiche Elektro-
56 arbeiten notwendig, welche in dem benötigten Umfang vorab nicht eingeplant werden konnten.
57 Da die Immobilie vom Voreigentümer als Schulungszentrum ausgelegt worden war und mit dem
58 Erwerb durch die Stadt Oberhausen ein Rückbau in eine Büroimmobilie erfolgte, musste die
59 Unterverteilung umfangreich angepasst werden, so dass in den neu entstandenen Büroräumen
60 beispielsweise separat Beleuchtung und die Verdunkelungsrollos gesteuert werden können.
61 Weiterhin wurde bei einer Überprüfung des EDV-Netzwerks festgestellt, dass die vorhandene
62 Anzahl an Netzwerkanschlüssen für die geplante Belegung nicht ausreichend dimensioniert
63 war.
64
- 65 ➤ **Estricharbeiten**
66 Beim Entfernen der vorhandenen Bodenbeläge wurden umfangreiche Schäden am Estrich-
67 boden festgestellt, die vorab nicht erkennbar waren. Der Estrich musste auf einem Großteil der
68 Fläche aufgestemmt und neu verlegt werden.
69
- 70 ➤ **Einbruchschutz**
71 Aufgrund mehrerer Einbruchversuche kurz nach der ersten Inbetriebnahme des Standortes
72 wurden sämtliche Fensterflächen im Untergeschoss mittels Aufbringen von Polycarbonatfolien
73 gegen Einschlagen geschützt.
74
- 75 ➤ **Einbau von Klimatechnik**
76 Betriebsbedingt hat sich im Laufe des Jahres 2018 herausgestellt, dass der Einbau einer
77 Klimaanlage für die beiden Seminarräume der Aus- und Fortbildung im Obergeschoss der
78 Immobilie notwendig ist.
79
- 80 ➤ **Barrierefreie Gestaltung**
81 Im Rahmen der barrierefreien Gestaltung der Immobilie entstanden ebenfalls zusätzliche
82 Kosten, die im Rahmen der ursprünglichen Kalkulation nicht eingeplant waren. Hierbei handelt
83 es sich im Einzelnen um
84
- 85 • den Einbau von insgesamt vier elektrischen Türöffnern
 - 86 • die Montage eines interaktiven Leitsystems (Mind Tags)
 - 87 • erhöhte Aufwendungen im Bereich der Maler- und Lackierarbeiten durch kontrastreiche
88 Gestaltung der Verkehrswege
 - 89 • die Montage eines taktilen Hauptwegweisers
 - 90 • den Einbau eines taktilen Bodenleitsystems für Menschen mit Sehbehinderung
 - 91 • den Einbau von Induktionsschleifen in den Seminarräumen für Menschen mit Hör-
92 behinderung
 - 93 • die Ertüchtigung des vorhandenen Behinderten-WC's
 - 94 • die Montage einer außenliegenden Klingelanlage sowie einer Stele
 - 95 • den Einbau eines taktilen Bodenleitsystems für Menschen mit Sehbehinderung im
96 Außenbereich
 - 97 • die Errichtung einer Außenrampe für den Zugang zum Gebäude für Rollstuhlfahrer
- 98
- 99 ➤ **Feuchtigkeit im Kellerbereich**
100 An der Ostseite des Gebäudes wurden während der Umbauarbeiten Feuchtigkeitsschäden im
101 Mauerwerk festgestellt. Zur Behebung sind daher zusätzliche Tiefbauarbeiten und eine umfang-
102 reichere Abisolierung notwendig.
103