

Sitzungsvorlage DS 2016/195

Amt für Architektur und
Gebäudemanagement
Dieter Katein
(Stand: **20.06.2016**)

Mitwirkung:
Amt für Schule, Jugend, Sport
Bauordnungsamt
Stadtkämmerei

Ausschuss für Umwelt und Technik
öffentlich am 06.07.2016

Aktenzeichen: 018-001

Realschule Wilhelmstraße 5 (ehemalige VHS)
Umbau und Verbesserung der Fluchtwegesituation
- Kenntnisnahme
- Erteilung von Planerverträgen

Beschlussvorschlag:

1. Der Ausschuss für Umwelt und Technik nimmt die Pläne zur Nutzungsänderung und zum Umbau der bisherigen VHS-Räume in Klassenzimmer der Realschule sowie die Neubewertung der Fluchtwegesituation zur Kenntnis.
2. Dem Abschluss von Planerverträgen für die Fachdisziplinen Objekt-, Elektro- und HLS-Planung wird zugestimmt. Der Leistungsumfang begrenzt sich vorerst bis zum Sachbeschluss auf die Leistungsphasen 1 - 6 HOAI.
3. Für die Planungen (Ziffer 2) stehen im laufenden Haushalt unter der Fipo 2.2990.(9350/9400/9410).000-VKZ 1020 Mittel in Höhe von insgesamt 145.000 € bereit. Die im HH-Plan beschriebenen Maßnahmen im Gebäude Wilhelmstraße 7 werden in Abstimmung mit der Schule zurückgestellt.

1. Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat im Februar die Anmietung neuer Räume für die Volkshochschule in der Gartenstraße 33 beschlossen (DS 2016/027). Gemäß neuer vertraglicher Regelung sind die Räume ab dem 1.8.2016 angemietet und stehen der VHS nach der Fertigstellung notwendiger Umbauarbeiten ab Anfang September zur Verfügung. Mit dem Auszug der VHS kann die Realschule die dringend benötigten Räume übernehmen. Für die Schulnutzung müssen aber die Raumzuschnitte und Raumausstattungen geändert werden. Dafür sind umfassende Baumaßnahmen im Gebäude notwendig, die selbst nicht genehmigungspflichtig sind. Der Nutzungswechsel von der Volkshochschule zur Realschule stellt baurechtlich aber eine genehmigungspflichtige Änderung dar. Die Denkmalpflege ist bei allen Eingriffen zu beteiligen.

Nachdem sich Ende 2015 die Auszugspläne für die VHS abgezeichnet haben, wurden die Eckpunkte für eine Nutzungsänderung im Rahmen der Projektentwicklung geprüft. Der Wechsel von der Erwachsenenbildung zur Schulnutzung bringt eine höhere Personenzahl ins Gebäude. Als Folge wird die Fluchtwegesituation ohne getrennte Rettungswege baurechtlich nicht weiter geduldet. Im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens erhebt das Bauordnungsamt die Auflage, die Fluchtwegesituation nachhaltig zu verbessern. Darüber hinaus wurde als Sofortmaßnahme die Anbringung provisorischer Treppenhäuser an den Flurenden angeordnet und umgesetzt.

2. Umbau zur Realschulnutzung

Nach dem Beschluss zur Neuunterbringung der VHS hat die Realschule ein Nutzungskonzept als Grundlage für notwendige Umplanungen erarbeitet. Der im März vorgelegte Zielkatalog sieht folgende Maßnahmen vor:

- Umwandlung der VHS-Verwaltungsräume in Klassenzimmer
- Rückbau von Trennwänden zur Wiederherstellung großer Klassen
- Sanierung der Bodenbeläge und Wände
- Einbau von Akustikflächen
- Erneuerung der Beleuchtung
- Elektrosanierung und Datenvernetzung
- Ausstattung mit Tafeln und Präsentationstechnik
- Änderung der Sanitärinstallationen
- Vorbereitungen zur Nutzbarmachung der Flure

3. Verbesserung der Fluchtwegesituation

Die Möglichkeiten zur Verbesserung der Fluchtwege im Gebäude wurden bereits im Vorjahr im Rahmen einer Machbarkeitsuntersuchung untersucht. Als Möglichkeiten bieten sich an:

Variante 1:

Herstellung eines baulich getrennten zweiten Fluchtweges über einen außenliegenden Fluchttreppenturm auf der Nordseite. Die innere Wegeführung erfolgt über eine Verbindung der Klassenräume untereinander. Alle Klassen-

raumtüren müssen erneuert werden und Brandschutzanforderung erfüllen. Eine flächige Signalgebung ist nachzurüsten.

Variante 2:

Herstellung eines Sicherheitstreppenhauses. Diese Lösung sieht den Einbau einer Rauchdruckanlage in Verbindung mit einer flächendeckenden Brandfrüherkennung und dem Einbau neuer Brandschutz-Flurtüren vor. Die Anlagentechnik ist notstromversorgt und meldet Alarmer mit einer Direktleitung an die Feuerwehr. Zur Abführung des Rauches werden zahlreiche Fenster im Gebäude motorisch ausgestattet. Alle Funktionen sind vernetzt und automatisiert. Die Eingriffe in das Baudenkmal sind gering.

Die Kosten für beide Varianten sind vergleichbar hoch. Im Hinblick auf die Erscheinung des Baudenkmal und den sehr beengten Schulhof auf der Nordseite wird ein gebäudehohen Treppenturm - u.a. auf Drängen der Denkmalpflege - nicht weiter verfolgt. Die Option des Sicherheitstreppenhauses kommt zum Tragen.

4. Umsetzung

Aufgrund der späten Umbauvorgaben und dem umfangreichen Planungsaufwand für das Sicherheitstreppenhaus war kein ausreichender Vorlauf für eine Umsetzung in den Sommerferien 2016 gegeben. Letztendlich konnte auch der geplante Auszugstermin der VHS im Juli 2016 nicht gehalten werden. Da für die Umbauarbeiten ein voller Ferienzeitraum von sechs Wochen notwendig ist, kann die Umsetzung daher erst im Sommer 2017 erfolgen. Die Weiternutzung in der jetzigen Form - ohne eine nachhaltige Verbesserung der Fluchtwegesituation - wird baurechtlich nicht mehr toleriert. Im nächsten Jahr ist zwingend eine Nachrüstung gefordert, wenn der Realschulbetrieb auf weitere Sicht nicht gefährdet werden soll. Die Mittel müssen im Haushalt 2017 bereitgestellt werden. Für die Übergangszeit wird die ausgeführte Interimslösung mit den seitlichen Gerüsttürmen geduldet.

Weiteres Vorgehen:

Nach heutigem Stand sind der Entwurf und die technische Lösung erarbeitet; die Kostenberechnung liegt im Entwurf vor. Im Weiteren ist geplant, die Werkplanung in 2016 abzuschließen und den Sachbeschluss auf der Grundlage bepreister Leistungsverzeichnisse möglichst frühzeitig herbeizuführen.

Mit dem Einsatz der im Haushalt bereitgestellten Investitionsmittel für die Schule sind die Planungskosten bis zur Vorbereitung der Vergaben finanziert (Leistungsphasen 1-6 HOAI). Ein Sachbeschluss im Januar 2017 vorausgesetzt, können dann im ersten Quartal 2017 die Ausschreibungen durchgeführt werden. Mit den Wintervergaben können in der Regel wirtschaftlichere Preise erzielt werden.

5. **Kosten und Finanzierung**

Bis zu den Haushaltsberatungen 2017 ist die Kostenberechnung abgeschlossen. Eine Information über die voraussichtlichen Projektkosten erfolgt im mündlichen Sachvortrag.

Nach der Zustimmung zur Vorlage wird die Freigabe für die weiteren Leistungsphasen erteilt, sodass bis zum Sachbeschluss bepreiste Leistungsverzeichnisse und somit eine höhere Kostensicherheit vorliegt.

Die Verwaltung schlägt vor, die im Haushalt 2016 unter den Fipos 2.2990.(9350/9400/9410).000-VKZ 1020 - HH-Plan Seite 243 - eingestellten Investitionsmittel für die Realschule in Höhe von 145.000 € zur Finanzierung der Planungskosten einzusetzen. Die bislang geplanten Maßnahmen werden mit Blick auf die neue Raumsituation der Realschule nochmals neu bewertet und in Abstimmung mit der Schule zurückgestellt.

Ohne Kenntnis der zu erwartenden Projektkosten wurde im Entwurf des Nachtragsplans 2016 vorsorglich eine VE von 500.000 € zusätzlich eingeplant und damit die Gesamtverpflichtungsermächtigung 2016 entsprechend erhöht. Der Gemeinderat entscheidet am 18.17.2016 über den Nachtragsplan.

Einmalige Kosten (Beschaffungs-/Herstellungskosten, abzügl. Zuschüsse, Beiträge usw.)	
Kosten für Planungsverträge, Leistungsphasen 1 – 6 HOAI	145.000 €

Mittelbereitstellung im Haushalt
Vermögenshaushalt: Fipo: 2.2990.(9350/9400).000-VKZ 1020