

**Tischvorlage DS 2017/014/1**

Amt für Architektur und  
Gebäudemanagement  
Dieter Katein  
(Stand: **25.01.2017**)

Mitwirkung:  
Amt für Schule, Jugend, Sport  
Stadtkämmerei

Aktenzeichen: 018-001

**Gemeinderat**

öffentlich am 30.01.2017

**Realschule Wilhelmstraße 5 (ehemalige VHS)  
Umbau und Verbesserung der Fluchtwegesituation  
- Sachbeschluss**

**Beschlussvorschlag:**

(am 25.01.2017 vom Ausschuss für Umwelt und Technik einstimmig empfohlen):

1. Dem Maßnahmenpaket zur Bereitstellung neuer Klassenräume und zur Verbesserung der Fluchtwegesituation an der Realschule Wilhelmstraße 5 für Gesamtkosten in Höhe von 1.290.000 € wird zugestimmt.
2. Für die Maßnahme sind im vom Gemeinderat am 12.12.2016 beschlossenen Haushaltsplan 2017 unter der Fipo 2.2990.(9350/9420).000-VKZ1020 Projektmittel von 1.220.000 € vorgesehen. Weitere Haushaltsmittel stehen 2016 durch die Umwidmung von Haushaltsmitteln im Unterabschnitt 2.2990/1020 zur Verfügung (Beschluss AUT am 06.07.2016) – Bildung Haushaltsausgaberest. Die Umsetzung steht unter dem Vorbehalt der Genehmigung des Haushaltsplans 2017 durch das Regierungspräsidium.
3. *Die Verwaltung wird beauftragt für die Finanzierung zinsgünstige Kredite aus dem KfW-Programm zu beantragen und ggfs. abzurufen.*

## 1. **Beschlusslage**

AUT 06.07.2016

Vorstellung der Pläne zur Nutzungsänderung bzw. zum Umbau bisheriger VHS-Räume in Klassenzimmer der Realschule und Neubewertung der Fluchtwegesituation. Die Freigabe zum Abschluss begrenzter Planerverträge wird erteilt. Die Finanzierung erfolgt durch Umwidmung der im Deckungskreis 2.2990/1020 in 2016 bereitgestellten Haushaltsmittel.

## 2. **Sachverhalt Umbaumaßnahmen**

Der Ausschuss für Umwelt und Technik wurde in der Beratung am 06.07.2016 umfassend über die Notwendigkeit zur Verbesserung der Fluchtwege im Gebäude Wilhelmstraße 5 informiert.

Begleitend sollen die nun leer stehenden, ehemaligen Unterrichtsräume nach dem Auszug der VHS zu Klassenzimmern der Realschule umgebaut werden. Für die Realschulnutzung müssen die Raumzuschnitte geändert und die Raumausstattungen grundlegend erweitert werden. Der Umplanung liegt ein detailliert ausgearbeitetes Nutzungskonzept der Realschule zugrunde. Folgenden Arbeiten sind geplant:

- Rückbau von Trennwänden zur Wiederherstellung großer Klassen
- Sanierung der Bodenbeläge und Wände
- Nachrüstung von Akustikflächen
- Erneuerung der Beleuchtung
- Elektrosanierung und Datenvernetzung
- Vorrüstung von Präsentationstechnik
- Ausstattung mit Tafeln
- Änderung der Sanitärinstallationen
- Vorbereitungen zur Nutzbarmachung der Flure

## 3. **Sachverhalt Fluchtwege und Brandschutz**

Die Anforderungen an den vorbeugenden Brandschutz haben sich in den letzten Jahren drastisch verschärft. Während sich die gesetzlichen Vorgaben kaum verändert haben, sind die erhöhten Anforderungen im Wesentlichen den gestiegenen haftungsrechtlichen Rahmenbedingungen geschuldet.

Das AGM arbeitet kontinuierlich an der Verbesserung des vorbeugenden Brandschutzes der städtischen Gebäude. Dabei wird die Dringlichkeit von Investitionen regelmäßig mit dem Bauordnungsamt neu bewertet. Ziel ist es, vorbeugenden Brandschutz, *insbesondere die Ertüchtigung der notwendigen Fluchtwege*, jeweils mit begleitenden, erforderlichen Baumaßnahmen zu kombinieren, da die Eingriffstiefe in die Substanz i.d.R. sehr hoch ist. Letztendlich bestimmt die Finanzierbarkeit im städtischen Haushalt über die Geschwindigkeit zur Umsetzung.

Die Notwendigkeit zur dringenden Verbesserung des vorbeugenden Brandschutzes und der Fluchtwegesituation im ehemaligen VHS-Gebäude war hinreichend bekannt. Da die VHS-Nutzung aber mit einer geringeren Personenbelegung wie eine Schulnutzung einhergeht, wurde die Situation bislang bau-

rechtlich toleriert und im Rahmen von Gebäudebegehungen durch den Brand-sachverständigen des Bauordnungsamts turnusgemäß kontrolliert.

Der Wechsel von der Erwachsenenbildung zur Schulnutzung (im Dezember 2015 entschieden) bringt nun dauerhaft eine höhere Personenzahl ins Ge-bäude. Als Folge kann die bestehende Situation für die Nutzungsänderung baurechtlich nicht weiter geduldet werden. Im Rahmen des laufenden Ge-nehmigungsverfahrens fordert das Bauordnungsamt, die Fluchtwegesituation nachhaltig zu verbessern. Die Flurenden verfügen bereits seit Schulbeginn nach der Sommerpause über provisorische Treppenhäuser zur temporären Verbesserung der Situation.

Im Rahmen der Vorentwurfsplanung wurden zwei alternative Lösungsansätze untersucht. Mit Blick auf die denkmalpflegerischen Belange und die nachteilige Auswirkung auf den Schulhof wird die Variante mit einem außenliegenden Fluchttreppenturm auf der Nordseite nicht weiter verfolgt. Demgegenüber kommt ein Sicherheitstreppenhaus zum Tragen, das den Einbau einer Rauchdruckanlage in Verbindung mit einer flächendeckenden Brandfrüherkennung und dem Einbau neuer Brandschutz-Flurtüren erfordert. Die Anlagentechnik ist notstromversorgt und meldet Alarmer direkt an die Feuerwehr. Zur Abfüh-rung des Rauches werden zahlreiche Fenster im Gebäude motorisch ange-steuert. Alle Funktionen sind vernetzt und automatisiert. Die Eingriffe in das Baudenkmal halten sich gering und sind mit der Denkmalpflege abgestimmt.

#### **4. Umsetzung**

Seit dem Auszug der VHS zum September 2016 sind die ehemals genutzten Schulungsräume ungenutzt. Auch der Übungsraum des Stadtorchesters wurde bis zur Fertigstellung des Sicherheitstreppenhauses ausgelagert. Eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung für vorgezogene Rückbauarbeiten liegt bereits vor. Daher erfolgen in den Herbstferien erste Vorbereitungen für eine Interimsnutzung der Räume. Das Sicherheitstreppenhaus kann aufgrund der Eingriffstiefe in die Bausubstanz erst in den Sommerferien 2017 ausge-führt werden. Da die neuen Unterrichtsräume aber bereits ab April für die Zwi-schenunterbringung von vier Ausweichklassen für den 3. Bauabschnitt der AEG/Spohn-Generalsanierung benötigt werden, müssen diese Räume bereits im Frühjahr provisorisch nutzbar gemacht werden. Die Übergangsnutzung wird baurechtlich geduldet, solange die seitlichen Gerüsttreppentürme stehen bleiben.

Mit den bereits beauftragten HOAI-Leistungsphasen 1 - 6 können im laufen-den Jahr die Werkplanung fertiggestellt und die Ausschreibungen erstellt wer-den. Ausreichende Projektmittel stehen durch den AUT-Beschluss vom 06.07.2016 zur Verfügung. Die Bauleistungen werden unmittelbar nach dem Sachbeschluss und der Haushaltsgenehmigung durch das RP vergeben. Mit den Wintervergaben können in der Regel wirtschaftliche Preise erzielt werden.

### Kosten und Finanzierung:

Dem Sachbeschluss liegen Kostenberechnungen der beteiligten Planer zugrunde. Die für die Umsetzung des beschriebenen Maßnahmenpakets ermittelten Baukosten von 1.290.000 € setzen sich wie folgt zusammen:

KG 300	505.000 € (41%)
KG 400	385.000 € (32%)
KG 600	47.000 € ( 4 %)
KG 700	283.000 € (23 % einschl. Verr Bauherrenleistung) zzgl. Projektreserve

Im vom Gemeinderat am 12.12.2016 beschlossenen Haushaltsplan sind für die Maßnahmen 1.220.000 € im Unterabschnitt 2.2990/1020 (Seite 248) eingeplant. Hinzu kommen mögliche Haushaltsreste aus 2016 im Ergebnis der Beschlussfassung im AUT am 06.07.2016. Abhängig von den Gesamtkosten der Maßnahme und dem Mittelabfluss 2016 erfolgt die Entscheidung über die Höhe des Haushaltsrestes im Rahmen des Beschlusses zur Resteübertragung insgesamt im Frühjahr 2017. Die Umsetzung steht unter dem Vorbehalt der Genehmigung des Haushaltsplans 2017 durch das Regierungspräsidium.

*Für die anstehenden Maßnahmen können grundsätzlich zinsgünstige Kredite (Zinssatz unter 1 %) beantragt werden. Die Verwaltung sollte daher beauftragt werden für die Finanzierung zinsgünstige Kredite aus dem KfW-Programm zu beantragen und ggfs. im Rahmen der Kreditermächtigung 2017 abzurufen.*

Einmalige Kosten (Beschaffungs-/Herstellungskosten, abzgl. Zuschüsse, Beiträge usw.)	
Gesamtkosten	1.290.000 €

  

Laufende Kosten (u. a. Personal-, Sachkosten, abzüglich zu erwartende Einnahmen)	
Abschreibung 1.2990.6810.000 (aus 1,29 Mio. €)	51.600 €/A
durchschn. Verzinsung 1.2990.6850.000 (aus 1,29 Mio. €) (Restlaufzeit 25 Jahren)	24.768 €/A
Einnahmen aus Zuschuss-Auflösungen	keine

  

Mittelbereitstellung im Haushalt
Vermögenshaushalt: Fipo: 2.2990.(9350/9420).000-VKZ 1020