

Sitzungsvorlage DS 2017/060/1

Amt für Architektur und
Gebäudemanagement
Dietmar Diehm
(Stand: **16.02.2017**)

Mitwirkung:
Bauordnungsamt
Hauptamt
Stadtkämmerei

Aktenzeichen: 001-007

Gemeinderat

öffentlich am 20.02.2017

Brandschutz Historisches Rathaus
- Sachbeschluss
- Weitere Beauftragungen von Architekten- und Ingenieurleistungen

Beschlussvorschlag:

1. Den Brandschutzmaßnahmen im Historischen Rathaus (ohne Nebengebäude) mit Kosten von ca. 2,5 Mio. EUR wird zugestimmt.
2. Im Rahmen des bestehenden stufen-/abschnittswisen Ingenieurvertrags mit der *Planungsgruppe Süd Manfred Aberle Fachplanung für Elektrotechnik* für die Starkstromanlagen und Informationstechnische Anlagen sind die Leistungsphasen 5 bis 9 zu beauftragen.
3. Die Finanzierung erfolgt über die Fipo 2.0690.9410.000-0001. Im Haushaltsplan sind 2016/2017 zusammen 1.500.000 € finanziert, dazu eine Verpflichtungsermächtigung in Höhe von 1.000.000 € für das Jahr 2018.

Die Umsetzung der Maßnahme steht unter dem Vorbehalt der Genehmigung des Haushaltsplans 2017 durch das Regierungspräsidium.

Die Verwaltung erhält den Auftrag, zinsgünstige Kredite aus dem KfW-Programm für die Finanzierung zu erlangen.

Sachverhalt:

1. Ausgangslage

Die TÜV SÜD Industrie Service GmbH wurde von der Stadt Ravensburg beauftragt für das Historische Rathaus einschließlich Nebengebäude ein ganzheitliches Brandschutzkonzept zu erstellen. Das Brandschutzkonzept dient der brandschutztechnischen Beurteilung und zur Risikoanalyse und enthält die Darstellung der brandschutztechnischen Maßnahmen im Sinne der Landesbauordnung.

Das Konzept wurde im Gemeinderat am 20.06.2016 vorgestellt, das Brandschutzkonzept lag der Sitzungsvorlage als Anlage bei, Planungsleistungen bis zur Genehmigungsplanung (LPH 4) wurden beauftragt.

2. Zusammenfassung des Konzeptes

Bei der Analyse der vorgelegten Unterlagen in Verbindung mit den durchgeführten Ortsbegehungen und den Abstimmungsgesprächen wurden folgende **Aufgabenschwerpunkte** festgelegt:

- Im Erdgeschoss sollen sich bürgerintensive Bereiche konzentrieren,
- die Sitzungssäle in der Ebene E1 sollen möglichst uneingeschränkt nutzbar bleiben,
- die historische Bau-Substanz soll möglichst erhalten bleiben,
- die Sanierungsmaßnahmen sollen möglichst im laufenden Betrieb durchführbar sein.

Dem entgegen stehen folgende **Eigenschaften** des Bestandsgebäudes:

- die Geschossdecken besitzen keinen klassifizierten Feuerwiderstand,
- aus den beiden Sitzungssälen steht nur ein baulicher Rettungsweg über die Halle zur Verfügung,
- im Nebengebäude stehen die Geschosse durch eine Spindeltreppe ungeschützt in Verbindung,
- die Flucht- und Rettungswegsituation im Nebengebäude ist im Hinblick auf die Gesamtsituation nicht ausreichend.

Im vorliegenden Brandschutzkonzept werden dementsprechend folgende **Maßnahmen** beschrieben:

- Bewertung und Ertüchtigung der Geschossdecken,
- Reduzierung der Brandlasten in der Halle,
- Einbau eines flexiblen Feuerschutzabschlusses zum Schutz der Rettungswege aus den Ratssälen,
- Aufwertung der vorhandenen Brandmeldeanlage auf Kategorie 1 „Vollschutz“,
- Maßnahmen zur Rauchableitung aus der Halle und dem Treppenraum der Spindeltreppe,
- Einbau von zusätzlichen Türen als Flucht- und Rettungswege.

Mit diesen Maßnahmen ist eine weitere Nutzung des Ravensburger Rathauses, jedoch mit folgenden Einschränkungen, möglich:

- Möblierung und Ausstattung der Halle muss brandlastarm erfolgen,
- Nutzung der Sitzungssäle bis maximal 200 Personen in Summe,

Da vorab im laufenden Betrieb nur stichprobenartig Bauteile geöffnet werden konnten, wird das vorliegende Brandschutzkonzept während der Ausführung nach den gewonnenen Erkenntnissen des Bestandes fortgeschrieben.

3. Bauliche Maßnahmen

Im Brandschutzkonzept des TÜV SÜD wird das Historische Rathaus in die zwei Bereiche Hauptgebäude und Nebengebäude unterschieden (siehe Anlagen), für die aus Gründen des Bestandschutzes von historischen Bauteilen und unter Berücksichtigung der jeweiligen Fluchtwegsituation unterschiedliche Maßnahmen durchzuführen sind.

Als wichtigste Kriterien sind hierbei die Mindestanforderungen an die Feuerwiderstandsdauer des Tragwerks und der Raumabschlüsse, sowie die klare bauliche Trennung in einzelne Brandabschnitte zu nennen.

An das Tragwerk im Hauptgebäude wird hierbei eine Mindestanforderung der Feuerwiderstandsdauer von F60 gestellt, der Raumabschluss muss mindestens F30 von unten nach oben erfüllen.

Im Nebengebäude gelten für das Tragwerk ebenfalls eine Mindestanforderung von F60, allerdings muss der Raumabschluss hier mindestens F60 von oben und von unten entsprechen.

Nach eingehender Untersuchung der bestehenden Bausubstanz des Rathauses wurde festgestellt, dass das Hauptgebäude durch einzelne, gezielte bauliche Maßnahmen an die durch das Brandschutzkonzept gestellten Anforderungen angepasst werden kann, im Nebengebäude dagegen der geforderte Standard nur durch umfangreiche bauliche Eingriffe in die Substanz des Gebäudes zu erreichen sein wird.

In Abstimmung mit dem Bauordnungsamt wurden daher die Sanierungsmaßnahmen in zwei Bauabschnitte geteilt, um einen durchgehenden Betrieb des Rathauses gewährleisten zu können.

Im ersten Bauabschnitt wird das Hauptgebäude im laufenden Betrieb nachgerüstet. Aus wirtschaftlichen Gründen und um die Belastung der Mitarbeiter im Rathaus durch die Baustelle nicht weiter zu erhöhen, werden die notwendigen brandschutztechnischen Maßnahmen im Zuge der Umbaumaßnahmen für das Bürgeramt im Erdgeschoss gleich mit ausgeführt.

Die baulichen Maßnahmen betreffen vor Allem die Ertüchtigung des Tragwerkes in der Halle und des Nebentreppenhauses sowie einzelner Decken in Ebene E2 (Brandschutzverkleidung, Verstärkung der Tragkonstruktion), die klare bauliche Abtrennung in einzelne Brandabschnitte (T30RS - Türen,

Brandschutzwände), die Ertüchtigung des Nebentreppenhauses zum Fluchttreppenhaus und dessen Verlängerung in das Dachgeschoss, die umfassende Modernisierung des Leitungsnetzes und die flächendeckende Erweiterung der Brandmeldeanlage.

Durch die rasche Umsetzung des ersten Bauabschnittes kann die Betriebserlaubnis des gesamten Gebäudes vorerst gewahrt werden. Eine langfristige Nutzung des Nebengebäudes setzt allerdings eine zeitnahe brandschutztechnische Ertüchtigung im Sinne des Brandschutzkonzeptes voraus.

Parallel zu den auf den Plänen dargestellten Brandschutzmaßnahmen im Hauptgebäude wird das Brandschutzkonzept für das Nebengebäude weiterentwickelt. Der TÜV SÜD hat hierfür einer Bauzeitverlängerung zugestimmt:

"Diese alternative Planung beansprucht mehr Zeit für die Planung und Umsetzung als derzeit im genehmigten Brandschutzkonzept eingeräumt wird. Es ist realistisch von bis zu 2 Jahren Planungs- und Bauzeit auszugehen."

Die Planungskosten für den 2.BA (Nebengebäude) werden vorläufig über die Fipo: 2.6010.9400.000-0001 Planungsmittel Investitionen Hochbau finanziert. Die Kosten für die bauliche Umsetzung werden mit dieser Planung ermittelt. Im Haushalts- und Finanzplan 2017 ff. sind dafür noch keine Mittel enthalten.

4. Ingenieurvertrag Elektrotechnik

Im Rahmen des bestehenden stufen/abschnittsweisen Ingenieurvertrag mit der Planungsgruppe Süd Manfred Aberle Fachplanung für Elektrotechnik für die Starkstromanlagen und Informationstechnische Anlagen werden die Leistungsphasen 5 bis 9 beauftragt.

In den vorgelegten Kosten sind 4% Bauherrenleistungen für das AGM enthalten. Das entspricht ca. 70.000 EUR einmalige Einnahme im Budget 1.6010.

5. Weitere Vorgehensweise

Nach dem Sachbeschluss wird in Abstimmung mit dem TÜV SÜD und dem Bauordnungsamt der Bauantrag für das Hauptgebäude auf der Grundlage der als Anlage beiliegenden Pläne gefertigt und eingereicht, das Brandschutzkonzept wird fortgeschrieben, die Werkplanung entwickelt und die Bauleistungen ausgeschrieben.

Die Brandschutzmaßnahmen für das Hauptgebäude werden 2017 begonnen. Ein Teil der Rechnungen wird erst 2018 kassenwirksam. Diese sind über die Verpflichtungsermächtigung 2018 in Höhe von 1.000.000 € abgedeckt.

6. Organisatorische Auswirkungen Umzüge

Es wird versucht die Sanierungsarbeiten so zu koordinieren, dass möglichst viele Mitarbeiter-/innen rathausintern zwischenuntergebracht werden können.

Bei den Büros um das zu schaffende 2. Fluchttreppenhaus ist das im 2. Stock und im Dachgeschoss durch eine Umsetzung im Rathaus nicht machbar. Es ist vorgesehen, die Seestraßengebäude 32 und 36 als Zwischenunterbringung zu nutzen. Die Sachkosten dafür gehen zu Lasten der Fipo 1.0690.5810.000 (Sachkosten Verwaltungsstandorte), hier stehen insgesamt 2016/17 noch 100.000 € bereit.

Kosten und Finanzierung:

Einmalige Kosten (Beschaffungs-/Herstellungskosten, abzügl. Zuschüsse, Beiträge usw.)	
Brandschutz – BA. 1 Hauptgebäude (ohne Nebengebäude) Bruttogeschossfläche BGF : 4.800 m ² (brutto 520 €/m ² KG 100 bis 700) Bruttorauminhalt BRI: 20.300 m ³ (brutto 123 €/m ³) KG 100 bis 700)	2,5 Mio.€

Laufende Kosten (u. a. Personal-, Sachkosten, abzüglich zu erwartende Einnahmen)	
Abschreibungen 2,5 Mio. über 25 Jahre	100.000 €/a
durchschnittlicher kalk. Zins aus halbem Anschaffungswert x 4%	50.000 €/a
Bauherrenleistung AGM (Einnahme) einmalig	70.000 €
Umzugskosten (1.0690.5810.000)	50.000 €

Mittelbereitstellung im Haushalt	
Vermögenshaushalt: Fipo: Historisches Rathaus 2.0690.9410.000 / 0001	
2016	500.000 €
2017	1.000.000 €
2018	1.000.000 € Verpflichtungsermächtigung
Finanzplan	2.500.000 € (für 2018)
Baukostenindex III/2016	

Anlagen:

Pläne: Grundrisse und Schnitt (wurden bereits übersandt)