

**Sitzungsvorlage DS 2017/240**

Amt für Architektur und  
Gebäudemanagement  
Dieter Katein  
(Stand: **09.08.2017**)

Mitwirkung:  
Amt für Schule, Jugend, Sport  
Stadtkämmerei

Aktenzeichen: 018-001

**Ausschuss für Umwelt und Technik**

öffentlich am 20.09.2017

**Gemeinderat**

öffentlich am 25.09.2017

**Realschule Wilhelmstraße 5 (ehemalige VHS)  
Umbau und Verbesserung der Fluchtwegesituation  
- Ergänzende Brandschutzmaßnahmen im Orchesterraum (Dachgeschoß)**

**Beschlussvorschlag:**

1. Die Erweiterung des Maßnahmenpakets um Brandschutz- und Akustikmaßnahmen im Orchesterraum für 75.000 € wird genehmigt. Der Gesamtkostenrahmen (Budget) erhöht sich auf **1,365 Mio. €**.
2. Für die Finanzierung der Maßnahme sind im laufenden Haushalt unter den Fipos 2.2990.(9350/9420).000-VKZ1020 zusammen 1.220.000 € bereitgestellt. Im Vorjahr wurden für diese Maßnahmen 145.000 € im Haushalt eingeplant: Die 2016 nicht verbrauchten Mittel wurden als Haushaltsrest übertragen und stehen zur Verfügung.  
Der zusätzliche Mittelbedarf von 75.000 € für die notwendigen zusätzlichen Brandschutz- und Akustikmaßnahmen im Dachgeschoß ist damit durch die für die Maßnahmen in der Realschule bereitgestellten Haushaltsmittel finanziert.

## **Beschlusslage**

AUT 06.7.2016	Vorstellung der Pläne zur Nutzungsänderung bzw. zum Umbau der VHS-Räume in Klassenzimmer der Realschule und Neubewertung der Fluchtwegesituation. Freigabe Planerverträge und Finanzierung.
GR 30.1.2017	Sachbeschluss zur Bereitstellung neuer Klassenräume und Verbesserung der Fluchtwegesituation. Genehmigter Gesamtkostenrahmen 1,29 Mio. €.

### **1. Umbauarbeiten und Verbesserung der Fluchtwegesituation**

Der Gemeinderat hat am 30. Januar 2017 einem Maßnahmenpaket zum Umbau ehemaliger VHS-Räume in Klassenzimmern der Realschule und zur Verbesserung der Fluchtwegesituation an der Schule zugestimmt. Neben neu ausgestatteten und gestalteten Klassenräumen und Fluren erhält die Schule einen umgebauten und sanierten Lehrerarbeitsbereich. Die Flure werden möbliert und stehen der Schule künftig für die Differenzierung und Freiarbeit zur Verfügung. Ein Sicherheitstreppehaus, eine flächendeckende Brandfrüherkennung, eine Rauchdruckanlage und neue Brandschutztüren werden nachgerüstet. Das Gebäude ist künftig notstromversorgt, die Alarmierung wird auf die Feuerwehr aufgeschaltet. Als Ergebnis der Projektgruppenarbeit konnte der Leistungsumfang im gesetzten Kostenrahmen um zusätzliche Umbauten im Untergeschoß und Lehrerarbeitsbereich erweitert werden.

Während die Arbeiten in den Klassenzimmern und Fluren weitestgehend in den Ferien fertiggestellt werden, können die Restarbeiten in den Treppenhäusern erst in den Herbstferien abgeschlossen werden. Der Schulbetrieb wird aber uneingeschränkt gewährleistet. Trotz der Programmweiterung läuft das Projekt nach aktuellem Stand im gesetzten Kostenrahmen.

### **2. Brandschutzmaßnahmen und Sanierungen im Dachgeschoß**

Abgesehen vom Einbau einer Brandfrüherkennung sah der bisherige Bauumfang keine Maßnahmen im Dachgeschoß vor. Der Architekt traf bei seiner Planung die Annahme, dass die Flurwand wie in den unteren Geschoßen massiv ausgeführt ist und somit dem geforderten Brandschutz entspricht. Dass die Flurwand in Leichtbau ausgeführt ist, wurde leider erst unmittelbar vor Baubeginn erkannt. Es ist anzunehmen, dass die ehemals massive Treppenhauswand in der jüngeren Vergangenheit zur Vergrößerung des Orchesterraumes versetzt wurde. Zur Erfüllung der Brandschutzauflagen müssen nun an der obersten Flurwand und im anschließenden Orchesterraum Brandschutzflächen nachgerüstet werden. Eine alternative Nachrüstung der Treppenhausdecke kommt aus Denkmalschutzgründen nicht in Betracht. Als Folgemaßnahme muss die Akustikdecke im Orchesterraum erneuert werden. Da der Raum insgesamt sehr abgenutzt ist, sollten die Oberflächen (Wände und Parkett) gleich mit saniert werden.

**Kosten und Finanzierung:**

Das Projekt verfügt zwar trotz programmatischer Erweiterungen mit Stand 08/2017 noch über eine 2%ige Rücklage. Diese sollte aber vorbehaltlich der noch nicht abgeschlossenen Bauausführung unangetastet bleiben.

Im Haushalt sind unter den Fipos 2.2990.9350.000-VKZ1020 (Erwerb beweglicher Sachen 50.000 €) und 2.2990.9420.000-VKZ1020 (Brandschutz 1.170.000 €) insgesamt 1,22 Mio. € bereitgestellt. Im Haushalt 2016 wurden für die Maßnahmen bereits weitere 145.000 € finanziert. Die in 2016 nicht ausgegeben Mittel wurden als Haushaltsrest nach 2017 übertragen und stehen zur Verfügung. Durch diese Mittelübertragung können die zusätzlichen Kosten von 75.000 € für die Brandschutz-, Akustik- und Sanierungsmaßnahmen im Dachgeschoß ohne fremde Mittelabdeckungen komplett finanziert werden.

Für die Finanzierung des Projekts wurden zinsgünstige KfW-Mittel beantragt und bewilligt. Bei 20-jähriger Laufzeit ist ein Zinssatz von 0,5-0,6% verfügbar.

<b>Einmalige Kosten (Beschaffungs-/Herstellungskosten, abzgl. Zuschüsse, Beiträge usw.)</b>	
Gesamtkosten	1.365.000 €

<b>Laufende Kosten (u. a. Personal-, Sachkosten, abzüglich zu erwartende Einnahmen)</b>	
Abschreibung 1.2990.6810.000 (aus 1,365 Mio. €)	54.600 €/A
durchschn. Verzinsung 1.2990.6850.000 (aus 1,365 Mio. €) (Restlaufzeit 25 Jahren)	26.208 €/A
Einnahmen aus Zuschuss-Auflösungen	keine

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