

Sitzungsvorlage DS 2018/217

Amt für Architektur und
Gebäudemanagement
Annerose Maiwald
(Stand: **20.06.2018**)

Mitwirkung:
Bauordnungsamt
Hauptamt
Stadtkämmerei

Ausschuss für Umwelt und Technik

nicht öffentlich am 04.07.2018

Gemeinderat

öffentlich am 16.07.2018

Aktenzeichen: 001-008

**Rathaus Nebengebäude, Marienplatz 20 und 22; Bautechnische Instandsetzung
(Brandschutz)**

- Freigabe der Planung
- Beauftragungen von weiteren Planungsleistungen

Beschlussvorschlag:

1. Dem Entwurf (Vorabzug – siehe Anlagen) für den des 2. Bauabschnittes des Brandschutzes und für die Umbauarbeiten im Rathaus (Nebengebäude) wird zugestimmt.
2. Die Finanzierung erfolgt über Fipo 2.0690.9420.000-0001.
Im Haushaltsplan 2018 sind Planungsmittel von 200.000 € finanziert.
Die benötigten kassenwirksamen Mittel für Planung und weitere Untersuchungen sind damit abgedeckt.
3. Abgeleitet aus Bruttogeschoßfläche und Bruttorauminhalt wird von vorläufigen Brandschutz-/Umbaukosten von 2 Mio. € ausgegangen. Über die Mittelbereitstellung und den Finanzierungszeitraum für die weiteren Baumaßnahmen wird grundsätzlich im Zuge der Haushalts- und Finanzplanung 2019 ff. entschieden. Nach Vorliegen der Kostenberechnung auf der Grundlage der vorliegenden Planung (siehe Ziffer 1) ist der Sachbeschluss zeitnah herbei zu führen.
4. Im Rahmen des bestehenden stufen-/abschnittswisen Ingenieurvertrags mit der *Planungsgruppe Süd Manfred Aberle Fachplanung* sind für Elektrotechnik, Starkstromanlagen und Informationstechnische Anlagen die Leistungsphasen 5 bis 9 nach Baufortschritt und Bedarf stufenweise zu beauftragen.
5. Im Rahmen des bestehenden stufen-/abschnittswisen Ingenieurvertrags mit dem *Ingenieurbüro Rolf Witschard GmbH Fachplanung* sind für die Heizung, - Lüftung und Sanitäranlagen die Leistungsphasen 5 bis 9 nach Baufortschritt und Bedarf stufenweise zu beauftragen.

6. Im Rahmen des bestehenden stufen-/abschnittsweisen Architektenvertrags mit *Angerhofer+Braun Freie Architekten PartGmbH* sind die Leistungsphasen 4 bis 9 nach Baufortschritt und Bedarf stufenweise zu beauftragen.
7. Im Rahmen eines stufen-/abschnittsweisen Ingenieurvertrags mit *Herrn Alfred Aberle* sind für die *Tragwerksplanung* die Leistungsphasen 1 bis 9 nach Baufortschritt und Bedarf stufenweise zu beauftragen.
8. Die Verwaltung wird beauftragt zu prüfen, ob für die Maßnahmen zinsgünstige Kredite aus KfW-Programmen beantragt werden können.

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.

Im Haushaltsplan ist die Finanzierung der notwendigen Maßnahmen im UA 2.0690/0100 über zwei Fipos für zwei getrennte Bauabschnitte dargestellt.

Für die Brandschutz-/Umbaumaßnahmen im Nebengebäude sind bisher nur die Mittel für die Planung sichergestellt. Die rund 20 Arbeitsplätze und Nebenflächen im Nebengebäude werden dringend benötigt. Damit diese Arbeitsplätze Ende 2020 wieder zur Verfügung stehen, muss der 2. Bauabschnitt zügig vorbereitet werden, damit die Arbeiten direkt im Anschluss an den 1. BA umgesetzt werden können.

2. Zusammenfassung des Konzeptes

Der weiteren Nutzung des Nebengebäudes stehen folgende **Eigenschaften des Bestandsgebäudes** entgegen:

- die Geschossdecken und Innenwände besitzen keinen klassifizierten Feuerwiderstand.
- im Nebengebäude stehen die Geschosse durch eine Spindeltreppe ungeschützt in Verbindung. Ein möglicher Brand in diesem Bereich wird durch die Kaminwirkung noch beschleunigt.
- eine Bildung von Brandabschnitten ist nicht möglich.
- Für die weitere Nutzung als Aufenthaltsräume besteht Gefahr für Leben und Gesundheit.

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

- Bewertung und Ertüchtigung der Geschossdecken und der Wände
- Abbruch der geschossverbindenden Wendeltreppe
- Bildung von Brandabschnitten
- Einbau von zertifizierten Türen für Flucht- und Rettungswege.

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. Dies könnte auch eine Fortschreibung des Gesamtkostenrahmens und eine zusätzliche Finanzierungsnotwendigkeit erforderlich machen.

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

- Im Erdgeschoss des Nebengebäudes wird das notwendige Treppenhaus erweitert, damit die Büros im Zwischengeschoß N1 weiterhin genutzt werden können. Das Zwischengeschoß N1 bekommt einen eigenen Zugang über eine neue notwendige Treppe.
- die Wendeltreppe zum Geschoss N2 wird ersatzlos ausgebaut und die Decke nach oben geschlossen. In den oberen Geschossen werden die Wendeltreppen ebenfalls ausgebaut und die Böden und Wände brandschutztechnisch ertüchtigt. Das Obergeschoss N4 wird an den neu erstellten Treppenlauf angebunden und bekommt somit einen 1. Flucht- und Rettungsweg.
- die Sanierungsmaßnahmen sollen im Anschluss an den 1. Bauabschnitt und soweit möglich parallel dazu ausgeführt werden.

3. **Bauliche Maßnahmen**

Im Brandschutzkonzept des TÜV SÜD wird das Historische Rathaus in zwei Bereiche Hauptgebäude (Marienplatz 26) und Nebengebäude (Marienplatz 20/22) unterteilt (siehe Anlagen), für die aus Gründen des Bestandschutzes von historischen Bauteilen und unter Berücksichtigung der jeweiligen Fluchtsituation 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.

Im Nebengebäude gilt für das Tragwerk eine Mindestanforderung von F60. Die Raumabschlüsse der Nutzungseinheiten müssen mindestens F60 entsprechen. Als Boden muss ein harter, schwer entflammbarer Belag verlegt werden.

Nach eingehender Untersuchung der bestehenden Bausubstanz des Rathauses wurde festgestellt, dass im Nebengebäude der geforderte Standard nur durch umfangreiche bauliche Eingriffe in die Substanz des Gebäudes zu erreichen sein wird.

Die baulichen Maßnahmen betreffen vor Allem die Ertüchtigung des Tragwerkes, die klare bauliche Abtrennung in einzelne Brandabschnitte (T30RS - Türen, Brandschutzwände) mit sicheren Fluchtwegen. Modernisierung des Leitungsnetzes und die flächendeckende Erweiterung der Brandmeldeanlage.

Parallel zu den auf den Brandschutzmaßnahmen im Hauptgebäude wurde das Brandschutzkonzept für das Nebengebäude weiterentwickelt.

Die Planungskosten für den 2.BA (Nebengebäude) werden über die Fipo: 2.6010.9420.000-0001 Brandschutz BA 2 Nebengebäude finanziert. Im Haushalts- und Finanzplan 2018 ff. sind dafür bisher 200.000 € bereitgestellt.

4. Architekten und Ingenieurverträge

4.1

4.2 Ingenieurvertrag Elektrotechnik

Im Rahmen des bestehenden stufen/abschnittsweisen Ingenieurvertrags mit der *Planungsgruppe Süd Manfred Aberle Fachplanung* sind für Elektrotechnik, für Starkstromanlagen und Informationstechnische Anlagen die Leistungsphasen 5 bis 9 zu beauftragen. (kassenwirksam in 2018 werden die LPH 1 bis 6)

4.3 Ingenieurvertrag Heizung, Lüftung, Sanitär

Im Rahmen des bestehenden stufen/abschnittsweisen Ingenieurvertrag mit dem *Ingenieurbüro Rolf Witschard GmbH Fachplanung* sind für die Heizungs-, Lüftungs- und Sanitäranlagen die Leistungsphasen 5 bis 9 zu beauftragen. (kassenwirksam in 2018 werden die LPH 1 bis 6)

4.4 Architektenvertrag

Im Rahmen des bestehenden stufen/abschnittsweisen Architektenvertrags mit dem Architekturbüro *Angerhofer+Braun Freie Architekten PartGmbH* sind die Leistungsphasen 4 bis 9 zu beauftragen. (kassenwirksam in 2018 werden die LPH 1 bis 6)

Ingenieurvertrag Statiker

Es ist ein stufen/abschnittsweiser Ingenieurvertrag für Tragwerksplanung mit *Herrn Dipl. Ing. Alfred Auberle* über die Leistungsphasen 1 bis 9 zu beauftragen.

5. Weitere Vorgehensweise

Nach Beschluss des Vorschlags im Gemeinderat am 16.07.2018 werden,

- in Abstimmung mit dem TÜV SÜD und dem Bauordnungsamt, der Bauantrag für das Nebengebäude auf der Grundlage der als Anlage beiliegenden Pläne gefertigt und eingereicht,
- das Brandschutzkonzept wird fortgeschrieben,
- die Werkplanung erstellt und die Ausschreibungen für die Bauleistungen vorbereitet.

Nach dem Sachbeschluss und der Mittelbereitstellung im Haushalts- und Finanzplan 2019 ff. bzw. nach der Finanzierung des Projektes werden die Arbeiten ausgeschrieben.

Das Nebengebäude ist nicht denkmalgeschützt.

Die Brandschutzmaßnahmen für das Nebengebäude sollen 2018 geplant und 2019/2020 ausgeführt werden, um möglichst Synergien mit der Brandschutzsanierung des Rathauses nutzen zu können. Der größte Teil der Rechnungen würde 2019/2020 kassenwirksam werden.

6. Organisatorische Auswirkungen Umzüge

Der geplante, durchgehende Betrieb des Rathauses während der Baumaßnahmen kann nicht gewährleistet werden. Durch die Arbeiten am 1. Bauabschnitt haben die Mitarbeiter im Nebengebäude keinen ersten Fluchtweg

mehr. Die jetzt vorhandene Treppe wird im Rahmen des 1.BA umgebaut und erweitert, damit alle Geschosse angeschlossen werden können. Aus diesem Grund muss das Nebengebäude schon während der Baumaßnahmen im Hauptgebäude geräumt werden.

Die weitere Nutzung des Nebengebäudes setzt eine zeitnahe brandschutz-technische Ertüchtigung im Sinne des Brandschutzkonzeptes voraus.

Soweit es die Sanierungsarbeiten zulassen, werden die Mitarbeiter-/innen innerhalb des Rathauses zwischenuntergebracht..

Es müssen Ausweichmöglichkeiten für die Zwischenunterbringung gefunden werden. Die Sachkosten dafür gehen zu Lasten der Fipo 1.0690.5810.000 (Sachkosten Verwaltungsstandorte), hier stehen insgesamt für Umzüge 30.000,00 € im Jahr 2018 bereit.

Der Auszug der Ämter soll etappenweise organisiert werden und bis März 2019 abgeschlossen sein.

Kosten und Finanzierung:

| Einmalige Kosten (Beschaffungs-/Herstellungskosten, abzügl. Zuschüsse, Beiträge usw.) | |
|--|-------------|
| Brandschutz – BA. 2 Nebengebäude Bruttogeschossfläche BGF: 1025 m ² (ca. 1950 €/m ² KG 300 bis 700) | 2.000.000 € |
| Bruttorauminhalt BRI: 2.950 m ³ (ca. 678 €/m ³ KG 300 bis 700) Umzugskosten (1.0690.5810.000) | 30.000 € |

| Laufende Kosten (u. a. Personal-, Sachkosten, abzüglich zu erwartende Einnahmen) | |
|--|------------|
| Abschreibungen 2 Mio. über 25 Jahre | 92.500 €/a |
| durchschnittlicher kalk. Zins aus halbem Anschaffungswert x 4% | 32.375 €/a |
| Bauherrenleistung AGM | 80.000 € |

| Mittelbereitstellung im Haushalt | |
|---|-----------|
| Vermögenshaushalt: 2018 Historisches Rathaus 2.0690.9410.000 / 0001 | 200.000 € |
| Über die Bereitstellung der Mittel für die Baumaßnahmen wird in den Beratungen der Haushalts- und Finanzplanung 2019 entschieden. | |
| Baukostenindex III/2018 | |

Anlagen:

Pläne: Grundrisse und Schnitt