

**Tischvorlage DS 2018/300/1**

Amt für Architektur und  
Gebäudemanagement  
Maria Billian  
(Stand: **16.10.2018**)

Mitwirkung:  
Amt für Schule, Jugend, Sport

**Gemeinderat**

öffentlich am 22.10.2018

Aktenzeichen: 030-003

**Jugendhaus Kernstadt**  
**- Bau einer Treppe als Rettungsweg**  
**- Brandschutz Generalsanierung (Information)**

**Beschlussvorschlag:**

1. Um den Betrieb des Jugendhauses, mit einer beschränkten Besucherzahl gem. Ziffer 2.1 des Vortrags, bis zur Generalsanierung sicherzustellen, sind alle Ebenen ab dem Erdgeschoss bis Dachgeschoss an eine neue Fluchttreppe anzuschließen und der Fluchtweg aus dem Untergeschoss ist zu verbreitern.
2. Die Beseitigung der bautechnischen Mängel einschließlich des vorbeugenden Brandschutzes ist planerisch vorzubereiten, dass sie 2023 durchgeführt werden kann.
3. *Mit den Architekten- und Tragwerksplanungen für das Jugendhaus ist das Büro Wurm zu beauftragen. Entsprechend HOAI sind die Sofortmaßnahmen (neue Außenfluchttreppe und Vergrößerung Fluchtweg Diskothek) vollumfänglich zu beauftragen, die Beseitigung von Brandschutzmängeln stufenweise bis einschließlich Leistungsphase 3. Die Ergebnisse der Planungsuntersuchung mit Kostenberechnung sind dem Gemeinderat vorzulegen.*
4. Die außerplanmäßige Ausgabe für die Sofortmaßnahmen beim Jugendhaus in Höhe von 170.000 € wird genehmigt. Die Deckung erfolgt über nicht benötigte Mittel bei Fipo 1.9000.8100.000 – Gewerbesteuerumlage

## **Sachverhalt:**

### **1. Sachstand und Beschlusslage**

Der Gemeinderat hat am 09.04.2018, nach Vorberatung im Ausschuss für Umwelt und Technik am 21.02.2018, beschlossen:

"Der Erneuerung der Lüftungsanlage mit den Gesamtkosten von bis zu 185.000 € wird zugestimmt (Fipo 1.4990.5011.000).

Die außerplanmäßige Ausgabe in Höhe von 185.000 € wird genehmigt. Sie wird mit Mitteln für die Fachräume Welfengymnasium, Fipo 2.2990.9410.000 – 1050, Haushaltsplan Seite 253, abgedeckt."

Vor dem Einbau der geplanten Lüftungsanlage im Jugendhaus, wurden Decken und Wände für die Abhängungen und Durchdringungen von Brandabschnitten untersucht. Hierbei wurde vom Büro Auberle festgestellt, dass die geforderten Feuerwiderstandsklassen sowohl in den Tragkonstruktionen als auch in den Decken nicht erreicht werden. Das Gebäude entspricht nicht den Vorschriften der Landesbauordnung und Versammlungsstättenverordnung. Um eine Schließung des Jugendhauses zu vermeiden, müssen mittelfristig sowohl die Tragkonstruktion als auch die Decken bautechnisch nachgerüstet und saniert werden. Die Lüftung kann erst nach dieser bautechnischen Ertüchtigung eingebaut werden.

Für diese bauliche Ertüchtigung - eine Generalsanierung des Innenraumes, nachstehend als Generalinnensanierung bezeichnet – summieren sich die Aufwendungen laut dem vom Architekturbüro Wurm ermittelten Kostenrahmen weit über einer Million Euro. Der Kostenrahmen ist anhand einer Grobplanung und mit Kostenkennwerten vergleichbarer Bauvorhaben aufgestellt worden. Die zeitnahe, sofortige Umsetzung und Realisierung der Generalinnensanierung ist nicht möglich.

### **2. Maßnahmen**

#### **2.1 Sofortmaßnahmen**

Mit den derzeitigen Fluchtwegen kann das Jugendhaus nur noch mit einer sehr begrenzten Besucherzahl genutzt werden. Zugelassen sind rund 100 Personen im ganzen Gebäude – im Dachgeschoss (Büros) keine Nutzung. Mit diesen Bedingungen kann das Jugendhaus nicht angemessen betrieben werden.

In Abstimmung mit dem Bauordnungsamt und dem Nutzer, dem Amt für Jugend, Schule und Sport, konnten vertretbare "Sofortmaßnahmen", die im laufenden Betrieb des Gebäudes realisierbar sind, festgelegt werden. Damit kann die Besucherzahl zugelassen werden die einen angemessenen Betrieb des Jugendhauses zulassen, bis die oben beschriebene bautechnische Sanierung des Gebäudes mit Brandschutz, spätestens bis Ende 2023, umgesetzt wird.

### Sofortmaßnahmen

- neue Außentreppe (Laufbreite 1,2 m zwischen den Handläufen) mit Anbindung aller Ebenen. Das Dachgeschoss wird dabei mit einem Fluchtweg das Flachdach angebunden.
- Vergrößerung des Fluchtwegs aus der Disco im Untergeschoss (Ausgangsbreite 1,2 m im Lichten unmittelbar ins Freie).

Diese Sofortmaßnahmen sind auf jeden Fall auch Bestandteil des Maßnahmenkatalogs für die Generalinnensanierung. Denn diese Fluchtwege werden immer gebraucht.

Damit können bis zur Generalinnensanierung, die bis 2023 abgeschlossen sein muss, folgenden Besucher- Nutzerzahlen baurechtlich geduldet werden:

- |                 |              |
|-----------------|--------------|
| • Untergeschoss | 199 Personen |
| • Erdgeschoss   | 50 Personen  |
| • Obergeschoss  | 40 Personen  |
| • Dachgeschoss  | 10 Personen  |

Das Amt für Jugend, Schule und Sport wird seine Nutzung des Jugendhauses für den Zeitraum bis die Generalinnensanierung beginnt, an diese geduldeten Nutzerzahlen anpassen.

## **2.2 Generalinnensanierung**

Für diese Sanierung muss das Jugendhaus geräumt werden, um effizient und zügig die Arbeiten umsetzen zu können. Vom Amt für Jugend, Schule und Sport und Amt für Architektur und Gebäudemanagement müssen für diese Zeit Ersatzlösungen für die wichtigsten Jugendhausnutzungen bis 2023 gefunden werden.

Die Generalinnensanierung des Gebäudes soll 2021 geplant und 2022 die Ausschreibung vorbereitet und begonnen werden, damit diese 2023 abgeschlossen werden kann.

Planung, Bauleitung und Tragwerksplanung sollen dem Architekturbüro Wurm erfolgen. Das Büro war mit den vorausgegangenen Vorplanungen und der Kostenschätzung zum Brandschutz beauftragt und verfügt daher bereits über Kenntnisse über die Grundlagen hinaus.

Der zurückgestellte Lüftungseinbau Beschluss 2018 und die elektrische Installationen werden Bestandteil der Generalinnensanierung.

## **3. Kosten und Finanzierung:**

Für die Sofortmaßnahmen – Ziffer 2.1 - ist nach der Kostenschätzung des Büros Wurm mit folgenden Kosten zu rechnen:

|                                      |           |
|--------------------------------------|-----------|
| Kosten der Kostengruppen 300 bis 500 | 125.000 € |
| Baunebenkosten                       | 25.000 €  |
| Unvorgesehenes                       | 14.000 €  |
| Bauherrenvertretung AGM              | 6.000 €   |
| zusammen                             | 170.000 € |

Die im April 2018 für die außerplanmäßige Ausgabe Lüftungsanlage in Höhe von 185.000 € bereitgestellten Mitteln aus der Fipo 2.2990.9410.000 – 1050, Fachräume Welfengymnasium werden nach Bewilligung des Landeszuschusses für diese Maßnahme eingesetzt. Die außerplanmäßige Ausgabe für die Sofortmaßnahmen beim Jugendhaus in Höhe von 170.000 € kann über nicht benötigte Mittel bei Fipo 1.9000.8100.000 – Gewerbesteuerumlage abgedeckt werden. Aufgrund einer größeren Gewerbesteuerrückzahlung im Dezember 2017 ist in der Endabrechnung der Gewerbesteuerumlage 2017 im Frühjahr 2018 eine niedrigere Umlage zu bezahlen und Mittel zur Abdeckung in der notwendigen Höhe verfügbar.

| <b>Einmalige Kosten (Beschaffungs-/Herstellungskosten, abzgl. Zuschüsse, Beiträge usw.)</b> |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| für Sofortmaßnahmen                                                                         | € 170.000 |

  

| <b>Laufende Kosten (u. a. Personal-, Sachkosten, abzüglich zu erwartende Einnahmen)</b>                                                |          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| aus Abschreibung und Verzinsung des durchschnittlich gebundenen Kapitals bei einer Restnutzungsdauer von 25 Jahren und 3,5 % p.a. ger. | € 10.900 |

  

| <b>Mittelbereitstellung im Haushalt</b>                                                                                                                              |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| Vermögenshaushalt: Fipo: 2.4601.9400.000-0001 (neue Fipo),<br>abgedeckt durch Wenigerausgaben im<br>Verwaltungshaushalt: Fipo: 1.9000.8100.000 – Gewerbesteuerumlage |  |