

# Beratungsunterlage Stadt Bad Rappenau



**Amt**  
Hochbauamt

**Berichterstatter (Amtsleiter)**  
Herr Wolfgang Franke

**Sachbearbeiter**  
Grözinger, Marc-Tell  
Franke, Wolfgang

**Vorlagennummer**  
070/2016

**Aktenzeichen**  
40.1.1

<b><u>Beratungsfolge:</u></b>	<b>Termin</b>	<b>Zuständigkeit</b>	<b>Behandlung</b>
<b>Gremium</b> Technischer Ausschuss Gemeinderat	16.06.2016 23.06.2016	Vorberatung Entscheidung	nicht öffentlich öffentlich

**Vorgänge im Gemeinderat/Ausschüsse, Datum, Vorlagennummer**

**Anzahl der Anlagen: 2**

**Betreff:**

**Kulturhaus Fränkischer Hof, Bad Rappenau  
hier: Nochmalige Vorstellung der Maßnahme sowie Zustimmung zu  
überplanmäßigen Ausgaben.**

**Beschlussvorschlag:**

Der Gemeinderat stimmt der Umsetzung der erforderlichen Brandschutzmaßnahmen einschließlich der Wiedernutzbarmachung des Galeriegeschosses „Galerie 2“ gemäß den Ausführungen im Sachverhalt zu. Gleichzeitig stimmt der Gemeinderat den daraus resultierenden Mehrkosten in Höhe von rund 93.000 € und den überplanmäßigen Ausgaben in Höhe von rund 105.000 € zu.

**Sachverhalt:**

Nachdem festgestellt wurde, dass im Gebäudekomplex Fränkischer Hof im Bereich des Brandschutzes einige Mängel bestanden, wurde für den 27.08.2014 eine Brandverhütungsschau angeordnet.

Diese Brandverhütungsschau wurde durchgeführt und ein Protokoll mit einer Liste von Mängeln erstellt. Die festgestellten Mängel waren abzarbeiten und nach Erledigung dem Baurechtsamt schriftlich mitzuteilen. Der Technische Ausschuss wurde am 09.03.2015 über den Sachverhalt mit Vorlage Nr. 017/2015 informiert und stimmte damals den erforderlichen Maßnahmen in einer Größenordnung von 239.666,00 € zu. Damals wurde die Wiedernutzbarmachung der Galerie im 2. OG der Bibliothek mit zusätzlichen Kosten in Höhe von 212.415,00 € beziffert mit der Folge, dass auf Empfehlung der Verwaltung davon abgesehen wurde. Mittlerweile gibt es dazu einen Lösungsvorschlag, dazu später mehr.

Nach Durcharbeitung der aufgelisteten Mängel hat sich nun aber der Sachverhalt ergeben, dass eine erneute Begehung des Objektes mit einem Büro für Brandschutz zur Erstellung eines Brandschutzkonzeptes erforderlich wurde.

Auf der Grundlage des Brandschutzkonzeptes des Büro GST Brandschutz vom 14.05.2016 und der brandschutztechnischen Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr sind weitere Auflagen und Forderungen entstanden, welche in der weiteren Konzeptplanung mit aufgenommen wurden. Hierzu wurde mit dem Büro Riemer Planung aus Heilbronn ein Konzept ausgearbeitet, das folgende Maßnahmen beinhaltet:

### **Gesamter Gebäudekomplex Fränkischer Hof**

Die angedachte interne Brandmeldeanlage ist als Brandmeldeanlage Kategorie I (Vollschutz) auf die örtliche Feuerwehr aufzuschalten und mit den entsprechenden Einrichtungen wie Feuerwehrschränktresor und Freischalteelement auszustatten. Im Eingangsbereich ist ein Feuerwehr Informations- und Bediensystem einzubauen.

### **Bereich VHS**

- 1.) Kennzeichnen der Rettungswege nach DIN 4844  
Die Beleuchtungseinheiten müssen im Falle eines Stromausfalls einen Funktionserhalt von mindestens drei Stunden gewährleisten. Es wird ein Gruppenversorgungsgerät für diesen Bereich eingesetzt. Die Anlage ist entsprechend zu verkabeln.
- 2.) Die gesamte Nutzungseinheit ist mit einer Rauchwarnanlage mit Rauchmelder nach DIN 14675 Rauch-Melder verkabelt auszustatten inkl. In jedem Stockwerk und am Ausgang einen Druckknopfmelder. Eine entsprechende Alarmierung ist notwendig. Diese Nutzungseinheit ist auf die Brandmeldezentrale aufgeschaltet.
- 3.) Trennwand und Tür zwischen Treppenraum und Töpferei als zugelassene Elemente nach DIN 4102 und DIN 18095 austauschen.
- 4.) Für die Nutzungseinheit sind Flucht- und Rettungspläne nach DIN ISO 2 3601 anzufertigen und aufzuhängen. Es ist eine Brandschutzordnung nach DIN 14096 Teil A und B anzufertigen, den Nutzern bekannt zu machen und Teil A auszuhängen.
- 5.) ABC Löscher gegen AB Löscher 6 Liter austauschen.

**Geschätzte Kosten im Bereich VHS (Bau + TGA): 33.100,00 €**

**Mehrkosten Bau 3.700,00 € netto**

**Mehrkosten Elektrotechnik 7.610,00 € netto**

### **Bereich Museum**

- 1.) Kennzeichnen der Rettungswege nach DIN 4844  
Die Beleuchtungseinheiten müssen im Falle eines Stromausfalls einen Funktionserhalt von mindestens drei Stunden gewährleisten. Es wird ein Gruppenversorgungsgerät für diesen Bereich eingesetzt. Die Anlage ist entsprechend zu verkabeln.
- 2.) An den Fluchttüren ist ein Panikschloss nach DIN EN 179 einzubauen.
- 3.) Die gesamte Nutzungseinheit ist mit einer Rauchwarnanlage mit Rauchmelder nach DIN 14675 Rauch-Melder verkabelt auszustatten inkl. In jedem Stockwerk und am Ausgang einen Druckknopfmelder. Eine Alarmierung ist notwendig. Diese Nutzungseinheit ist auf die Brandmeldezentrale aufgeschaltet.
- 4.) Für die Nutzungseinheit sind Flucht- und Rettungspläne nach DIN ISO 2 3601 anzufertigen und aufzuhängen. Es ist eine Brandschutzordnung nach DIN 14096 Teil A

und B anzufertigen, den Nutzern bekannt zu machen und Teil A auszuhängen.

**Geschätzte Kosten im Bereich Museum (Bau + TGA): 14.600,00 € netto**  
**Mehrkosten Elektrotechnik 7.630,00 € netto**

### **Bereich Büchereigebäude**

- 1.) ABC Löscher gegen AB Löscher, 6 Liter WS austauschen.
- 2.) Öffnungen / Fenster in der Brandwand zwischen Museum und Bücherei sind hochfeuerhemmend zu verschließen.
- 3.) Der Dachvorsprung über dem Haupteingang ist von unten hochfeuerhemmend zu verkleiden.
- 4.) Sämtliche Wandöffnungen im Südgiebel sind hochfeuerhemmend zu schließen, da hier eine eigene Nutzungseinheit (Gebäude Kernzeitbetreuung) angrenzt.
- 5.) Die Aufzugsschachtrauchung im Südgiebel ist mit Brandschutzklappen zu versehen. Die Klappen werden über Rauchmelder im Schacht (RAS-System) gesteuert.
- 6.) Die vorhandenen Türen zwischen Musikübungsraum und Treppenraum sind gegen feuerhemmende Türen mit Rauchschutz nach DIN 4102 und DIN 18095 auszutauschen.
- 7.) Alle Leitungen die aus dem Kellerbereich herausführen, sind nach der Leitungsanlagenrichtlinie zu schotten.
- 8.) Die vorhandenen Trennwände zwischen Treppenraum und Nutzungseinheiten im EG und DG sind so zu ertüchtigen, dass sie mindestens die Anforderung „rauchdicht“ erfüllen.
- 9.) Die Tür zum Lager in der Ebene „Galerie 1“ ist gegen eine feuerhemmende Tür mit Rauchschutz nach DIN 4102 und DIN 18095 auszutauschen.
- 10.) Kennzeichnen der Rettungswege nach DIN 4844  
Die Beleuchtungseinheiten müssen im Falle eines Stromausfalls einen Funktionserhalt von mindestens drei Stunden gewährleisten. Es wird ein Gruppenversorgungsgerät für diesen Bereich eingesetzt. Die Anlage ist entsprechend zu verkabeln.
- 11.) In die gesamte Nutzungseinheit ist mit einer Rauchwarnanlage mit Rauchmelder nach DIN 14675 Rauchmelder verkabelt auszustatten inkl. in jedem Stockwerk und am Ausgang einen Druckknopfmelder. Eine Alarmierung ist notwendig. Diese Nutzungseinheit ist auf die Brandmeldezentrale aufgeschaltet.
- 12.) Für die Nutzungseinheit sind Flucht- und Rettungspläne nach DIN ISO 2 3601 anzufertigen und aufzuhängen. Es ist eine Brandschutzordnung nach DIN 14096 Teil A und B anzufertigen, den Nutzern bekannt zu machen und Teil A auszuhängen.
- 13.) Für das Treppenhaus ist eine Rauch- und Wärmeabzugsanlage einzubauen. Die Ansteuerung hat manuell und automatisch zu erfolgen.
- 14.) Für die Entrauchung der Bücherei ist in die oberen Fenster eine automatische Rauch- und Wärmeabzugsanlage notwendig. Die Ansteuerung erfolgt wie vorher beschrieben.

15.) Verlängerung der vorhandenen Haupttreppe in die Ebene „Galerie 2“ (siehe ergänzende Ausführungen am Ende der Vorlage).

**Geschätzte Kosten im Bereich Büchereigebäude (Bau + TGA): 109.800,00 €**  
**Mehrkosten Bau 23.400,00 € netto (Treppe „Galerie 2“)**  
**Mehrkosten Elektrotechnik 21.350,00 € netto**

<b><u>Stand 23.02.2015:</u></b> (ohne „Galerie 2“)	<b>Gesamtsumme Sanierungsmaßnahmen</b>	<b>157.500,00 €</b>
	<b>Baunebenkosten</b>	<b>43.900,00 €</b>
<hr/>		
	<b>Gesamtsumme netto</b>	<b>201.400,00 €</b>
	<b>zuzüglich 19 % MwSt.</b>	<b>38.266,00 €</b>
<hr/>		
		<b>239.666,00 €</b>
<b><u>Stand 02.06.2016:</u></b> (mit „Galerie 2“)	<b>Gesamtsumme Sanierungsmaßnahmen</b>	<b>221.200,00 €</b>
	<b>Baunebenkosten</b>	<b>58.200,00 €</b>
<hr/>		
	<b>Gesamtsumme netto</b>	<b>279.400,00 €</b>
	<b>zuzüglich 19 % MwSt.</b>	<b>53.086,00 €</b>
<hr/>		
		<b>332.486,00 €</b>

### **Galerie 2. OG – Bibliothek**

Nach einem zusätzlichen Ortstermin mit dem Brandschutzsachverständigen zur Feststellung der Bedingungen für die Wiedernutzbarmachung der Galerie im 2. OG der Bibliothek wurde festgestellt, dass die Nutzbarkeit der „Galerie 2“ im 2. OG der Bibliothek durch die Verlängerung der vorhandenen Haupttreppe in das 2. OG („Galerie 2“) geschaffen werden kann. Die Mehrkosten für die erweiternden brandschutztechnischen Maßnahmen (36.590,00 € zzgl. MwSt.) und die Mehrkosten für die Nutzung der „Galerie 2“ (41.700,00 € zzgl. MwSt.) belaufen sich auf insgesamt 92.820,00 € inkl. MwSt. und sind für den Gebäudekomplex Fränkischer Hof und die Nutzbarmachung der Galerie 2 in der Bücherei zu empfehlen. Die Maßnahme soll im Laufe des Jahres 2016 umgesetzt werden. Geplante Fertigstellung ist für Ende September 2016 geplant.

### **Finanzierung**

Zur Finanzierung der Maßnahme wurde aus 2015 ein Haushaltsrest in Höhe von 228.742,56 € übertragen (siehe Vorlage Nr. 045/2016), da die Maßnahme bereits geplant, aber noch nicht begonnen wurde. Für die Umsetzung der Gesamtmaßnahme einschließlich der Ertüchtigung der Galerie 2 sind demnach noch überplanmäßige Ausgaben in Höhe von rund 105.000,00 € erforderlich. Die Verwaltung schlägt vor, die zur Finanzierung erforderlichen überplanmäßigen Ausgaben in Höhe von 105.000,00 € zuzustimmen.

