

---

Brandschutzmaßnahmen dasHaus - Genehmigung der Maßnahme

KSD 20112915

---

**ANTRAG**

Der Bau- und Grundstücksausschuss möge wie folgt beschließen:

Die Verwaltung wird ermächtigt, die Baumaßnahme Brandschutzsanierung am Kulturzentrum „Das Haus“ zu den vorgelegten Kosten von

**1.000.000,00 Euro**

für den 1. Bauabschnitt durchzuführen.

## Sachdarstellung

Der Gebäudekomplex "Das Haus der Jugend" wurde Mitte der 60er Jahre in Stahlbeton errichtet und beherbergt in 3 Gebäudeteilen das Kulturzentrum „dasHaus“ (Gebäudeteil III), das Haus des Jugendrechts (Gebäudeteil I) und die Gymnastikhalle (Gebäudeteil II).

Im Zuge des Konzeptes "Soziale Stadt" ist im Bauteil I bereits 2005 ein Bereich in das "Haus des Jugendrechts" umgebaut worden, in dem Polizei, Staatsanwaltschaft, Jugendamt und Straffälligen Hilfe eng zusammen arbeiten.

Im Gebäudeteil II (Turnhalle) besteht kein brandschutztechnischer Sanierungsbedarf, notwendige Maßnahmen wurden im Rahmen der Einrichtung des „Haus des Jugendrecht“ durchgeführt.

Im Gebäudeteil III, dem Bereich des Kulturzentrums, sind ein Saal mit Bühne (Colosseum), zwei Veranstaltungsräume (Café Dom und Café Treppe), der Jazzkeller und ein Tanzclub über dem Café Treppe untergebracht. In diesen Bereichen entsprechen die technischen Gebäudeausrüstungen und der bauliche Brandschutz in keiner Weise mehr den heutigen Anforderungen. Die vorhandenen Mängel wurden in einer GVS festgestellt und in einem Brandschutzgutachten der Ingenieurgesellschaft für Brandschutz mbH aus dem Jahr 2008 dokumentiert. Auf Grund des Zieles, das Haus in der derzeitigen inhaltlichen Konzeption beizubehalten, ergibt sich der nachfolgend dargestellte Sanierungszwang hinsichtlich dem baulichen Brandschutz und der technischen Gebäudeausrüstung. „Schönheitsreparaturen“ sind nicht vorgesehen, sie ergeben sich höchstens aus den beschriebenen Brandschutzmaßnahmen.

Der erwähnte 2. Bauabschnitt unterliegt einem derzeit nicht notwendigen Sanierungszwang und kann zukünftig ausgeführt werden.

## Beschreibung 1. Bauabschnitt - Brandschutzsanierung

---

Im 1. Bauabschnitt ist die Ertüchtigung der technischen Gebäudeausrüstung im Rahmen des Brandschutzes für die Gewerke Heizung, Lüftung und Sanitär enthalten, sowie die zugehörigen baulichen Maßnahmen.

- Im Bereich Sanität handelt es sich um das Freilegen der Rohrleitungen und das Einbringen der Brandschotts für die einzelnen Teilbereiche.
- Bei der Heizung werden die Rohrleitungen freigelegt und die Brandschutzmaßnahmen durchgeführt.
- Im Bereich der Lüftung werden die Brandschutzklappen in sämtlichen Anlagen vom Kellergeschoss bis zum 1. OG eingebaut.
- Bei der brandschutztechnischen Ertüchtigung der Lüftungsanlagen ist im ersten Bauabschnitt zusätzlich noch die Be- und Entlüftungsanlage für das Café Dom und die Be- und Entlüftungsanlage für den Batterieraum im Keller enthalten.

- Im Bereich Elektro sind im 1. Bauabschnitt – Brandschutz, die Verkabelung und Anschlüsse der RWA-Anlagen (ohne Anlagen), die Zuleitungen für die Lüftungsanlagen, die Ergänzung der Sicherheits- und Rettungswegbeleuchtung, die Ergänzung der Brandmeldeanlage, die brandschutztechnische Sanierung von Kabel- und Leitungsanlagen, sowie die Erneuerung der Elektroinstallation im Tanzcafé 1. OG enthalten.
- Die zugehörigen baulichen Maßnahmen sind diverse Umbauarbeiten, Austausch und Einbau von Feuerschutztüren, Einbau von Brandschutzklappen und Brandschutzschotts, Errichtung der zweiten Rettungswege, sowie der Austausch von Sicherheitsbeschlägen.

### **Kosten 1. Bauabschnitt - Brandschutzsanierung**

---

Für den 1. Bauabschnitt stehen im Haushaltsjahr 2011 für die Sanierung eine Million Euro zur Verfügung.

Hiermit werden die dringlichsten Maßnahmen die zur Erlangung einer brandschutztechnischen sichereren Anlage führen ausgeführt.

#### **Kosten:**

<b>Gewerk</b>	<b>netto</b>	<b>brutto</b>
Bau	230.000,- Euro	273.700,- Euro
Technik	325.000,- Euro	386.750,- Euro
Sanitär	42.000,- brutto	
Elektro	160.000,- brutto	
Heizung/Lüftung	184.750,- brutto	
<b>Summe</b>		<b>660.450,- Euro</b>
Schadstoffbearbeitung		65.000,- Euro
Honorare		
Architektur HOAI +20% Umbauzuschlag		86.000,- Euro
Haustechnik HOAI +20% Umbauzuschlag		95.500,- Euro
<u>Gutachten, Gebühren, Schadstoffentsorgung</u>		<u>89.000,- Euro</u>
<b>Summe gesamt 1. BA</b>		<b>995.450,- Euro</b>

Die Kosten der Maßnahme zur Behebung der Auflagen zum Brandschutz aus der Gefahrenverhütungsschau belaufen sich auf **rd. 1.0 Mio. Euro**

**Mittelbedarf 1. Bauabschnitt - Brandschutzsanierung**

---

Im Haushaltsjahr 2011: 1.000.000,00 Euro

**Finanzierung 1. Bauabschnitt - Brandschutzsanierung**

---

Aus Mitteln des Ergebnishaushaltes 2011: 400.000,00 Euro  
Aus Rückstellungen 2011 600.000,00 Euro

**Verfügbare Mittel 1. Bauabschnitt - Brandschutzsanierung**

---

Die erforderlichen Mittel stehen auf der Kostenstelle 41310412 mit dem Sachkonto 5231312 „Brandschutzmaßnahme Das Haus“ zur Verfügung.

## **Beschreibung 2. Bauabschnitt - Energetische Sanierung**

---

Im 2. Bauabschnitt soll die 60 Jahre alte Heizungsanlage im Kellergeschoss erneuert und der Austausch der Heizkörper in den einzelnen Geschossen vorgenommen werden.

Im Zuge dessen ist auch der Austausch der Lüftungsanlage für den Bereich Foyer/Saal (Colosseum) geplant und der Einbau einer Wärmerückgewinnungsanlage zum Erreichen einer sehr hohen Heizenergieeinsparung vorgesehen.

Des Weiteren sind in diesem Bauabschnitt die restlichen zu erneuernden Sanitäreanlagen (sanitäre Einrichtungsgegenstände) und die Restarbeiten in den Lüftungszentralen mit der dazugehörigen Steuerung und Demontearbeiten enthalten.

Im Gewerk Elektro sind notwendige Arbeiten im Zuge der Sanierung der Sanitäreanlagen, sowie die Installation der Zuleitungen für die Lüftungsanlage enthalten.

Aus baulicher Sicht, sollen zudem in diesem zweiten Bauabschnitt die Gebäudeteile energetisch verbessert und dringend erforderliche Sanierungen ausgeführt werden. Hierbei ist insbesondere der Austausch der Fensterelemente mit Einscheibenglas im Café Treppe vorgesehen.

## **Kosten 2. Bauabschnitt – Energetische Sanierung**

---

Die Gesamtkosten für den 2. Bauabschnitt – Energetische Sanierung beinhalten die dringlichsten Sanierungsmaßnahmen und belaufen sich auf insgesamt

Brandschutzmaßnahmen 2. BA:	
Bau	214.000,00 Euro
Sanitär	35.500,00 Euro
Heizung/Lüftung	567.000,00 Euro
Elektro	26.200,00 Euro
<u>Baunebenkosten und Unvorhergesehenes</u>	<u>225.000,00 Euro</u>
Gesamt 2.BA:	1.067.700,00 Euro