



---

## BESCHLUSSVORLAGE

**Fachamt/Antragsteller/in**

**Datum**

**Drucksachen-Nr.: - AZ:**

Planungs- und Hochbauamt	05.02.2013	1320/13 -I/289
--------------------------	------------	----------------

**Beratungsfolge:**

Gremium	Sitzungsdatum	Top	Abst. Ergebnis
Magistrat	11.02.2013		
Bauausschuss	25.02.2013		
Finanz- und Wirtschaftsausschuss	26.02.2013		
Stadtverordnetenversammlung			

**Betreff:**

**Neues Rathaus in Wetzlar  
Brandschutzsanierung**

**Anlage/n:**

Sanierungskonzept (mit Fotodokumentation, Kostenberechnung, Brandschutzplänen und Einsparpotential) und Brandschutzkonzept

**Beschluss:**

Der Brandschutzsanierung für das Neue Rathaus in Wetzlar, auf Grundlage des Sanierungskonzeptes vom 23.11.2012, wird zugestimmt.

Wetzlar, 05.02.2013

Semler  
Stadtrat

## **Begründung:**

### **1) Grundstücks- und Gebäudesituation**

Das Neue Rathaus liegt an zentraler Stelle am Rande der Innenstadt und wird durch die Ernst-Leitz-Straße, die Schützenstraße und die Wetzbachstraße begrenzt.

Das freistehende denkmalgeschützte Büro- und Verwaltungsgebäude, Baujahr 1956, besitzt einen L-förmigen Grundriss und ist im Süd-Westen des Grundstückes angeordnet. Die restlichen Grundstücksflächen sind vornehmlich befestigt und werden als Parkplatz und Verkehrsflächen genutzt.

Das Gebäude verfügt über zwei Untergeschosse, ein Erdgeschoss und fünf Obergeschosse wobei das letzte Geschoss als Staffelgeschoss ausgebildet ist.

Das Gebäude wurde als Stahlbeton-Skelettbau, aufbauend auf einem Grundraster von 1,87 m, errichtet. Stützen, Decken, Treppenraumwände und aussteifende Wandscheiben sind aus Stahlbeton. Die Belichtung der Büroflächen erfolgt über Einzelfenster und die zentrale zweigeschossige Eingangshalle ist raumhoch verglast. Der obere Abschluss des Gebäudes ist als Flachdach ausgebildet.

Die Gebäudehöhe ist ca. 21 m, die maximale Länge beträgt 77 m, die maximale Breite beträgt 64 m und das Gebäude hat eine Bruttogrundrissfläche von 2960 m<sup>2</sup>.

Der Gebäudezugang befindet sich im Erdgeschoss und die innere Erschließung erfolgt über das Foyer und über die zentrale Wendeltreppe. Als Nebeneingang für die Mitarbeiter dient der Eingang im ersten Untergeschoss vom rückwärtigen Parkplatz. Des Weiteren verfügt das Gebäude über zwei Fluchttreppenhäuser.

### **2) Nutzung**

Das Gebäude ist ein Büro- und Verwaltungsgebäude, das tagsüber zu üblichen Arbeitszeiten genutzt wird. Nachts und in arbeitsfreien Zeiten steht das Gebäude in der Regel leer. Ausnahmen hiervon bilden regelmäßig stattfindende Veranstaltungen (z. B. Ausstellungen), bei denen der mehrgeschossige Foyerbereich als Eventfläche genutzt wird.

- Das Kellergeschoss dient ausschließlich als Lager- und Technikebene
- Das Untergeschoss dient vornehmlich als Büroebene
- Das Erdgeschoss weist ein geschossübergreifendes Foyer mit zentraler Wendeltreppe auf und ist Haupterschließungsebene. Ferner sind hier das Stadtbüro und die Sitzungsräume angeordnet
- Im 1. Obergeschoss sind der Stadtverordnetensitzungssaal sowie ein kleinerer Sitzungsraum angeordnet. Ferner ist eine großzügige Empore im mehrgeschossigen Foyerbereich angeordnet die als Erschließungs- und Veranstaltungsfläche dient. Die restlichen Flächen dienen der Büro und Verwaltungsnutzung

- Das 2. – 4. Obergeschoss dient ausschließlich der Büro- und Verwaltungsnutzung.
- Das 5. Geschoss dient ausschließlich als Technikebene

In dem Gebäude sind ca. 400 Arbeitskräfte beschäftigt. Diese Personen sind ortskundig und mit der Umgebung sowie den örtlichen Gegebenheiten vertraut.

Das Gebäude ist öffentlich zugänglich. Ortsfremde Personen bewegen sich vornehmlich im Foyer des Haupteinganges, dem angrenzenden Stadtbüro und Ausländerbüro, der Ausstellungsfläche (Empore) des 1. Obergeschosses, sowie dem Jugend-, Sozial-, Ordnung-, Bauordnungs- und Liegenschaftsamt (Unter-, Erd-, 1. bis 4. Obergeschoss).

### **3) Historie**

Das ehemals von Leica genutzte Verwaltungsgebäude wurde 1956 errichtet. Von 1995 bis 1997 wurde dieses Gebäude für eine Nutzung als Büro- und Verwaltungsgebäude umgebaut und wird seit 1997 als Rathaus der Stadt Wetzlar genutzt.

Im Rahmen der regelmäßig durchgeführten Sachverständigenprüfungen der Lüftungsanlagen wurden in der Vergangenheit Mängel festgestellt und soweit möglich beseitigt.

Durch die Novellierung der Hessischen Bauordnung im Jahr 2002 und Brandkatastrophen wie beispielsweise am Flughafen in Düsseldorf wird heute dem Brandschutz ein höherer Stellenwert zugeschrieben.

Im Mai 2007 wurden im Zuge der wiederkehrenden Prüfung jedoch bauliche und brandschutztechnische Mängel an den Durchführungen der Lüftungsleitungen und Leitungsanlagen festgestellt.

Aus diesen Gründen wurde für das Gebäude ein Brandschutzkonzept in Auftrag gegeben.

Dieses Brandschutzkonzept soll zusammenfassend alle erforderlichen Brandschutzmaßnahmen beinhalten, die bei der Planung und Ausführung sowie bei der Gebäudeunterhaltung eines Objektes umzusetzen und zu beachten sind. Neben einem textlichen Teil soll ein entsprechendes Konzept auch Brandschutzpläne umfassen, in denen die wesentlichen Brandschutzanforderungen übersichtlich dargestellt sind.

Im September 2008 wurde die Erstellung des Brandschutzkonzeptes an das Ing.-Büro Reichmann in Auftrag gegeben und im April 2009 in der ersten Fassung vorgelegt.

Ab Mai 2009 gab es intensive Abstimmungsgespräche zwischen dem Planungs- und Hochbauamt, dem Bauordnungsamt und der Brandschutzdienststelle über die weitere Vorgehensweise, beziehungsweise die zeitlich mögliche Umsetzung des Brandschutzkonzeptes.

Im Juli 2010 wurde der Magistrat über die zeitliche Abwicklung zum Brandschutzkonzept informiert und im Oktober 2010 wurde das Ing.-Büro Reichmann und Partner mit der Erstellung der Brandschutzpläne auf Grundlage der bisherigen Abstimmungen beauftragt.

Um die durchzuführenden Maßnahmen genehmigungsrechtlich abzusichern, wurde 2011 bis 2012 in enger Abstimmung mit dem Bauordnungsamt, der Brandschutzdienststelle, dem Brandschutzsachverständigen, dem Architekt und den Fachplanern ein Konzept erarbeitet, das im Ergebnis eine unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten optimierte Lösung bei gleichzeitiger Sicherstellung der Anforderungen an den Brandschutz und die Sicherheit der sich im Gebäude befindlichen und arbeitenden Personen darstellt.

Das vorliegende genehmigungsfähige Brandschutzkonzept vom 15.11.2012 stellt eine Gesamtbewertung aller baulichen und anlagentechnischen, abwehrenden sowie betrieblichen Brandschutzmaßnahmen für das Rathaus dar.

Zu der Umsetzung des Brandschutzkonzeptes ist der Bauherr / Betreiber verpflichtet.

#### **4. Planungsgrundlagen**

Gemäß Hessischer Bauordnung (HBO) § 2 Abs. 3 ist das Gebäude in die Gebäudeklasse 5 einzuordnen und als bauliche Anlage besonderer Art und Nutzung (Sonderbau) zu betrachten.

Das Gebäude ist aufgrund des Stadtverordnetensitzungssaales sowie dem mehrgeschossigen Foyerbereich, der im Erdgeschoss und auf der Empore im 1. Obergeschoss als Event- und Veranstaltungsfläche genutzt wird, in den Anwendungsbereich der Musterversammlungsstättenverordnung (MVStättV) einzuordnen.

Um den erforderlichen Sanierungsumfang genau ermitteln zu können, wurde im Vorfeld der konstruktive Brandschutz überprüft (Bestimmung der Feuerwiderstandsklassen von tragenden Bauteilen) und eine Verrauchungssimulation und Entfluchtungsberechnung für den mehrgeschossigen Foyerbereich und den Stadtverordnetensitzungssaal durchgeführt.

Anhand dieser Bestandsaufnahme, mehreren Ortsbegehungen und Untersuchungen der Bausubstanz wurden im Neuen Rathaus der nachfolgende bauordnungsrechtlich relevante Nachbesserungsbedarf festgestellt:

- nicht ausreichende Rettungswege (jede Nutzungseinheit muss über zwei getrennte Rettungswege verfügen), zum Teil Rettungsweglängen größer als 35 m  
z.B. Ostflügel, Empore, Stadtverordnetensitzungssaal und Stadtbüro
- keine durchgehende Brandabschnittsbildung durch Brandwände
- die brandschutztechnisch zulässigen einzelnen Nutzungseinheiten überschreiten zum Teil die Grenze von 400 qm.
- nicht ausreichende Schottung von Wand- und Deckendurchführungen der technischen Installationen
- fehlende Sicherheitsbeleuchtung und Brandmeldeanlage (in Teilbereichen)

## 5. Maßnahmen

Bei den geplanten Baumaßnahmen, welche in allen Geschossen durchgeführt werden, handelt es sich um die brandschutztechnische Ertüchtigung des Gebäudes, entsprechend den aktuellen brandschutztechnischen Vorgaben unter Berücksichtigung der heutigen Nutzung.

Diese erstrecken sich auf folgende wesentliche Bereiche:

### a) Sicherstellung der Flucht- und Rettungswege

- Als erste Maßnahme zur Umsetzung des Brandschutzkonzeptes war die Sicherstellung des zweiten Rettungsweges für den Ostflügel, durch Schaffung eines massiven Treppenhausanbaues vom Erdgeschoss bis zum 4. Obergeschoss geplant.

Gemäß Stadtverordnetenbeschluss vom 23.05.2012 wird mit dem Bau des Treppenhauses Anfang April 2013 begonnen und die Fertigstellung ist für Ende September 2013 vorgesehen.

- Die mehrgeschossige Empore und der Stadtverordnetensitzungssaal, welche baurechtlich als Versammlungsstätte einzuordnen sind, fehlte der zweite Rettungsweg.

Um Kosten zu minimieren und auf den Bau eines weiteren erforderlichen Treppenhauses verzichten zu können, wurden eine Verrauchungssimulation und eine Entfluchtungsberechnung durchgeführt. Anhand der vorliegenden Ergebnisse kann auf den Bau des Treppenhauses verzichtet werden. Um jedoch für diese Bereiche die notwendigen Fluchtwege sicherzustellen, müssen zwei Stichflure (von der Empore und vom Sitzungssaal) in den Ost- bzw. Westflügel geschaffen werden.

Als Differenz aus dem Verzicht des Treppenhauses und der Schaffung der Stichflure könnten zusätzlich Kosten in Höhe von ca. 190.000,00 € verhindert werden.

- Für das Stadtbüro und die Foyerfläche im Erdgeschoss wird der zweite Fluchtweg durch zusätzliche Türen ins Freie und einer vorgesetzten Stahltreppenanlage sichergestellt.

### b) Neuordnung der Bürobereiche (Bildung von Nutzungseinheiten)

Um die maximale Größe einer Nutzungseinheit von 400 m<sup>2</sup> und die maximale Fluchtweglänge von 35 m sicherzustellen, ist eine Neuordnung der Bürobereiche, d. h. die feuerbeständige Trennung der einzelnen Nutzungseinheiten sowie die feuerbeständige Abschottung notwendiger Flure, erforderlich.

- In allen Geschossen müssen zusätzliche Brandabschnitte geschaffen werden. Das geschieht durch den Einbau von F 90 bzw. Brandwänden mit qualifizierten Leitungsdurchführungen und die Ergänzung von fehlenden Rauch- und Brandschutztüren.

Hierbei müssen die vorhandenen flexiblen Bürotrennwände durch massive Mauerwerkswände ersetzt werden.

c) Brandschutztechnische Sanierung von Leitungsdurchführungen

- In allen Geschossen müssen die vorhandenen Wand- und Deckendurchbrüche für technische Installationen eine entsprechende Abschottung aufweisen. Fehlende Abschottungen werden ergänzt.

d) Ergänzung der Brandmeldeanlage und Sicherheitsbeleuchtung

- In allen Geschossen müssen automatische Rauchwarnmelder in Räumen mit erhöhter Brandgefahr, in notwendigen Fluren und Treppenräumen, in Büroräumen aufgrund ihrer Lage ergänzt werden. Zur Alarmierung der sich im Gebäude befindlichen Personen muss eine Hupenanlage als sicherheitstechnische Anlage in Funktionserhalt eingebaut werden.
- Zur Beleuchtung der notwendigen Flucht- und Rettungswege sowie der Versammlungsräume ist bei Ausfall der allgemeinen Stromversorgung eine Sicherheitsbeleuchtung gefordert

e) Umbau der Wandhydrantenanlage zu Trockensteigleitungen

- Die vorhandenen Wandhydranten sind mit der Trinkwasserinstallation im Gebäude verbunden. Dies ist trinkwasserhygienisch nicht zulässig. Es erfolgt eine Trennung der Trinkwasserinstallation von den Wandhydranten, diese werden zukünftig über trockene Steigleitungen versorgt, in die die Feuerwehr von außen Löschwasser einspeisen kann.

Da die Nutzung des Gebäudes während der Sanierungsarbeiten ohne größere Störungen aufrecht erhalten werden muss, sind diese Arbeiten abschnittsweise geplant.

Hierbei wird es nach derzeitigem Kenntnisstand erforderlich, die betroffenen Flur- und Bürobereiche abschnittsweise für die Zeit der Baumaßnahmen zu räumen.

Um die Kosten für das Bereitstellen von Büro-Containern einzusparen, sollen diese Bereich durch Umstrukturieren innerhalb des Rathauses bzw. Verlagerung auf andere städtische Liegenschaften realisiert werden.

Eine genaue Abfolge muss in der weiteren Planung konkretisiert und abgestimmt werden.

## **6) Kosten**

Bei den unten aufgeführten Kosten handelt es sich um eine Kostenberechnung, die auf Grundlage der Entwurfsplanung des Architekturbüros Reiner Bierbach und der Fachplanerbüros FEC und Rempe Polzer sowie des Brandschutzkonzeptes basiert.

Die Kosten (brutto) wurden nach DIN 276 ermittelt.

Die Gesamtkosten beinhalten alle Kosten die für die erforderliche Brandschutzsanierung und Behebung sicherheitsrelevanter Maßnahmen erforderlich sind.

Kostenaufstellung nach Kostengruppen
--------------------------------------

<b>100 Baugrundstück</b>	entfällt
<b>200 Herrichten und Erschließen</b>	<b>501.300,00 €</b>
<b>300 Bauwerk – Baukonstruktion</b>	<b>2.500.080,00 €</b>
<b>400 Bauwerk – Technische Anlagen</b>	<b>1.746.000,00 €</b>
<b>500 Außenanlage</b>	<b>12.800,00 €</b>
<b>600 Ausstattung und Kunstwerke</b>	entfällt
<b>700 Baunebenkosten (ca. 20 % von KGR 200- 500)</b>	<b>952.040,00 €</b>

**Summe - Kosten s. Anlage Sanierungskonzept** **5.712.220,00 €**

**Einsparpotential - Kosten s. Anlage Sanierungskonzept** **-1.122.430,00 €**

- I. Lagerräume =234.410,00 €  
(Die Schaffung von zus. Flächen im ehem. Lastenaufzugschacht entfällt)
- II WC Lüftung =227.300,00 €  
(Die Be- und Entlüftung wird über zu öffnende Fenster sichergestellt)
- III Waschbecken = 20.000,00 €  
(Verschiedene Waschbecken bleiben in Betrieb)
- IV Bürocontainer =509.340,00 €  
(Unterbringung der Mitarbeiter während der Bauphase innerhalb des Rathauses oder anderer Liegenschaften)
- V Demontage der Altinstallation =131.800,00 €  
(Altinstallationen verbleiben)

**Summe** **4.589.790,00 €**

**Sicherheitszuschlag (ca. 15 %)** **688.465,50 €**

**Zur Aufrundung** **11.744,50 €**

**Errichtung eines Treppenhauses an den Ostflügel** **410.000,00 €**

**als zweiter baulicher Rettungsweg**

(Gemäß Stadtverordnetenbeschluss v. 23.05.2012

Drucksachen- Nr. 0906/12 – I/182)

<b>GESAMTKOSTEN</b>	<b>5.700.000,00 €</b>
---------------------	-----------------------

**Finanzierungsplan:**

2012	Ansatz 450.000,00 €	
2013	Ansatz 800.000,00 €	VE 0,00 €
2014		VE 3.200.000,00 €
2015		VE 1.250.000,00 €

Mit der vorgesehenen Baumaßnahme ist nicht eine generelle Erneuerung der haustechnischen Anlagen, eine Neuordnung der Bürobereiche oder eine Neuausstattung mit Mobiliar verbunden.

## **7) Umsetzung**

Die Brandschutzsanierung ist in drei Bauabschnitten pro Geschoss (KG, EG, 1. - 4. OG) geplant. Hinzu kommen Arbeiten in der Mittelzone und an den Fassaden.

Nach derzeitiger Planung ergeben sich 18 Bauabschnitte.

Der Baubeginn ist für Spätherbst 2013 geplant.

Aufgrund der umfangreichen Umzugs- und Vorbereitungsphase ergibt sich nach derzeitiger Kalkulation eine Bauzeit bis zum Jahre 2015.

Um Zustimmung wird gebeten.