



## BESCHLUSSVORLAGE

Fachamt/Antragsteller/in

Datum

Drucksachen-Nr.: - AZ:

Planungs- und Hochbauamt	05.10.2011	0438/11 - I/92
--------------------------	------------	----------------

### Beratungsfolge

Gremium	Sitzungsdatum	TOP	Abst. Ergebnis
Magistrat	10.10.2011	5.6	
Magistrat	17.10.2011	5.2	
Sozial-, Jugend- und Sportausschuss	31.10.2011	3	
Bauausschuss	07.11.2011	3	
Stadtverordnetenversammlung	14.11.2011	12	
Finanz- und Wirtschaftsausschuss		2	

### **Betreff:**

**Jugendherberge Wetzlar, Richard-Schirrmann-Str. 3**

- **Umsetzung Brandschutzkonzept**
- **Sanierung Küchenbereich**
- **Beseitigung von Sicherheitsmängeln**

### **Anlage/n:**

ohne Anlagen

### **Beschluss:**

1. Der Umsetzung des Brandschutzkonzeptes, der Sanierung des Küchenbereiches sowie der Beseitigung von Sicherheitsmängeln wird zugestimmt.
2. Der Magistrat wird beauftragt, parallel zur weiteren Umsetzung des Konzeptes aus Ziff. 1 mit dem Deutschen Jugendherbergswerk (DJHW) Verhandlungen über die zukünftige Vertragsgestaltung sowie die Vertragslaufzeit zu führen und darüber zu berichten.

Wetzlar, den 18.10.2011

gez. Semler

## **Begründung:**

### Umsetzung Brandschutzkonzept

Die Jugendherberge Wetzlar weist Mängel im Bereich des Brandschutzes auf. Das vorliegende Brandschutzkonzept benennt die erforderlichen baulichen und technischen Maßnahmen zur Sicherstellung des geforderten Brandschutzes anhand eines Maßnahmenkataloges. Folgende Maßnahmen sind notwendig:

1. Sicherstellung der Rettungswege
  - brandschutztechnische Anforderungen an Boden-, Wand- und Deckenbeläge in den notwendigen Fluren und Treppenhäusern umsetzen
  - Schaffung eines zweiten Rettungswegs aus dem Gästezimmer A122
  - Schaffung eines zweiten baulichen Rettungswegs aus der Cafeteria
  - Schaffung eines zweiten baulichen Rettungswegs aus dem Essraum 2
  - Verhinderung von Brandüberschlag auf Rettungswege und anschließende Nutzungseinheiten
  - Freihaltung der notwendigen Flure und der Laufflächen in der Eingangshalle, den Fluren und Treppenhäusern
2. Einbau einer Brandmeldeanlage
3. Trennwände nach brandschutztechnischen Anforderungen überprüfen und herstellen
4. Türen nach brandschutztechnischen Anforderungen überprüfen und herstellen
5. Rauchableitung in den Treppenhäusern überprüfen und herstellen
6. Sicherheitsbeleuchtung und Sicherheitsstromversorgung überprüfen und herstellen
7. Leitungen und Kanäle, insbesondere Brandschotts überprüfen und herstellen
8. Brandschutzordnung, Feuerwehrpläne, Flucht- und Rettungswegepläne erstellen

### Sanierung Küchenbereich

Im gesamten Küchenbereich, bestehend aus Küche, Spülküche und Essensausgabe, bestehen bauliche und räumliche Mängel sowie Defizite bezüglich der Arbeitsabläufe, die vom Veterinäramt bereits angemahnt wurden. Der gesamte Küchenbereich muss daher umgebaut und saniert werden. Folgende Maßnahmen sind notwendig:

1. Der Zugang in die Büroräume der Jugendherberge führt durch die Küche. Der „reine“ Küchenbereich darf nicht als Durchgang zu den Büros genutzt werden. Es muss ein Flur zwischen Küchen- und Bürotrakt geschaffen werden.
2. Die Arbeitsabläufe müssen neu organisiert werden, damit sich „reine“ Arbeitsvorgänge nicht mit „unreinen“ kreuzen bzw. mischen. Hierfür ist der Einbau einer zusätzlichen Trennwand notwendig.
3. Der Bodenbelag ist beschädigt. Durch poröse Fugen und die defekte Abdichtung unter dem Fliesenbelag, insbesondere an den Bodenrinnen, dringt Wasser in den Estrich ein. Der Bodenaufbau und die Decke sind durchfeuchtet, in den darunterliegenden Sanitär- und Lagerräumen treten Wasserschäden auf. Zusätzlich stellen die porösen Fugen einen Nährboden für Bakterien dar. Der gesamte Fußbodenaufbau muss erneuert werden.
4. Die vorhandene Leitungsführung der Lüftungsanlage im Küchenbereich entspricht nicht den brandschutztechnischen Anforderungen und muss umgebaut werden.

5. Um Brandüberschlag zwischen zwei Brandabschnitten zu verhindern müssen Fenster ausgetauscht werden.

Das Jugendherbergswerk übernimmt die Kosten für die neue Küchenausstattung bestehend aus Küchengroßgeräten, Arbeitsbereichen, Ablufthauben und sonstiges Zubehör.

#### Beseitigung von Sicherheitsmängeln

Das Geländer an der großflächigen Dachterrasse muss erneuert bzw. ergänzt werden. Die Absturzsicherung entspricht nicht den Vorschriften der Hessischen Bauordnung (HBO) und den Unfallverhütungsvorschriften der Unfallkassen und wurde bei Unfallverhütungsschauen bereits angemahnt.

#### Erneuerung der Heizungsanlage und Warmwasserbereitung

Die Beheizung des Gebäudes erfolgt über eine Elektrospeicherheizung. Ebenso erfolgt die Warmwasserbereitung über mehrere dezentrale elektrische Warmwasserbereiter als Speicher.

Bei der Heizungsanlage ist aufgrund ihres Alters (Bj. 1984) und in den letzten Jahren häufig aufgetretenen Reparaturen und Störungen mit einer Erneuerung zu rechnen.

Gemäß EnEV 2009 dürfen vor dem 01.01.1990 eingebaute Elektrospeicherheizungen zur Raumwärmeerzeugung nur noch bis Ende 2019 betrieben werden.

Sollte eine Erneuerung vor dem 31.12.2019 notwendig werden, darf keine Elektrospeicherheizung mehr eingebaut werden. Es sollen hier erneuerbare Energien zum Einsatz kommen (ggf. auch BHKW).

**Für Untersuchungen einer geeigneten Beheizung und Warmwasserbereitung werden Planungskosten für die Leistungsphasen 1-3 in Höhe von 20.000,00 € (netto) benötigt.**

Als Ergebnis dieser Untersuchungen werden die Möglichkeiten der Beheizung und Warmwasserbereitung mit den dazugehörigen Kosten aufgezeigt, anschließend wird eine Vorlage 2012 erstellt, um ggf. bei einem früheren Ausfall der derzeitigen Anlage rechtzeitig reagieren zu können.

## Maßnahmen im Haushalt 2011

**Im Haushalt 2011 stehen Mittel in Höhe von 471.000,- € für die Umsetzung der dringendsten in erster Linie baulichen Maßnahmen zur Verfügung.**

Diese setzten sich wie folgt zusammen:    271.000,- € in Ansatz  
    200.000,- € als VE  
    **gesamt:                    471.000,- €**

Diese Mittel waren zur Umsetzung der dringendsten baulichen Maßnahmen vorgesehen um eine Schließung der Jugendherberge aufgrund der gravierenden Mängel zu verhindern.

Auf Grundlage des Brandschutzkonzepts und in Absprache mit der Bauaufsicht wurden die dringendsten baulichen Maßnahmen festgelegt. Hierfür wurden Kosten ermittelt und angesetzt, nicht enthalten waren Kosten für Maßnahmen in den Gewerken Brandmeldetechnik, Sicherheitsbeleuchtung, Heizung, Lüftung, Sanitär und Elektro.

Die Höhe der Gesamtkosten für die Maßnahme konnte zu dem Zeitpunkt der Mittelanmeldung HH 2011 noch nicht benannt werden, da die Fachplaner noch nicht beauftragt waren und mit den Voruntersuchungen und Planungen noch nicht begonnen hatten.

**Die vorhandenen Mittel in Höhe von 471.000,- € beinhalten die Kosten für die dringendsten baulichen Maßnahmen** und setzen sich wie folgt zusammen:

<b>Kostengruppe</b>	<b>Baukosten (netto)</b>
<b>300 Bauwerk – Baukonstruktion</b>	
Gerüstarbeiten	500,- €
Mauerarbeiten	2.500,- €
-     Fensteröffnungen schließen (Fluchtweg Cafeteria und Haus A2)	
Beton- und Stahlbetonarbeiten	1.800,- €
-     Kernbohrungen (Umbau Küchenbereich)	
-     Abbruch Brüstung (Fluchtweg Speisesaal 2)	
Dacharbeiten	5.800,- €
-     Abdichtung neue Tür (Fluchtweg Speisesaal 2)	
-     neue Rauch-Wärme-Abzugsanlagen (RWA) in Treppenhäusern	
Putz- und Stuckarbeiten	5.000,- €
-     Innen- und Außenputz (Fluchtweg Cafeteria)	
-     Innenputz (Umbau Küchenbereich)	
-     Beiputzarbeiten (Fluchtweg Speisesaal 2)	
-     Ausbesserungen Laibungen (Austausch von Türen)	
-     Schlitze schließen	
Fliesen- und Plattenarbeiten	24.700,- €
-     Boden und Wandfliesen (Umbau Küchenbereich)	
Estricharbeiten	9.300,- €
-     Erneuerung Estrich (Umbau Küchenbereich)	
-     Ausbesserungen Bestand	

Tischlerarbeiten	95.100,- €
- Austausch Innentüren mit brandschutztechnischen Anforderungen	
- neue Fenstertür (Fluchtweg Speisesaal 2)	
Metallbau- und Schlosserarbeiten	117.100,- €
- Innen- und Außentreppe (Fluchtweg Cafeteria)	
- Austausch Innentüren mit brandschutztechnischen Anforderungen	
- Austausch Fenster mit brandschutztechnischen Anforderungen	
- Geländer Dachterrasse	
Maler- und Lackierarbeiten	6.100,- €
- Anstrich Stahlzargen (neue Innentüren)	
- Anstrich neue Abkofferungen, Installationsschächte, etc.	
- Ausbesserungsarbeiten	
Bodenbelagsarbeiten	11.000,- €
- Austausch Bodenbelag in Rettungswegen	
Trockenbauarbeiten	29.700,- €
- Abkofferungen	
- Dachschrägenverkleidung	
- Austausch Dämmung in Rettungswegen	
- Trockenbauwände (Umbau Küchenbereich)	
- Erneuerung von abgehängten Decken (Umbau Küchenbereich)	
<b>KGR 300 gesamt</b>	<b>308.600,- €</b>
<b>400 Bauwerk – Technische Anlagen</b>	
- batteriebetriebene Funkrauchwarnmelder für Gästezimmer und Rettungswege	7.900,- €
- Elektroinstallation (Umbau Küchenbereich)	10.500,- €
<b>KGR 400 gesamt</b>	<b>18.400,- €</b>
<b>500 Außenanlage</b>	<b>4.000,- €</b>
neue Fluchtwegeführung	
<b>600 Ausstattung und Kunstwerke</b>	<b>entfällt</b>
Kostenübernahme durch Jugendherbergswerk	
<b>Sicherheitszuschlag für Unvorhergesehenes</b>	<b>33.000,- €</b>
(rund 10% von KGR 200-500)	
<b>700 Baunebenkosten</b>	<b>32.300,- €</b>
<hr/>	
<b>Gesamtkosten netto</b>	<b>396.300,- €</b>
zzgl. 19% Mehrwertsteuer	75.297,- €
Gesamtkosten brutto	471.597,- €
<b>Gesamtkosten brutto (gerundet)</b>	<b><u>471.000,- €</u></b>

Von den vorgesehenen Maßnahmen wurden zur Verhinderung der Schließung bereits ausgeführt:

Ausbau von Holz-Einbauschränken in den notwendigen Fluren (notwendig durch die brandschutztechnischen Anforderungen an Materialien in notwendigen Fluren und Treppenträumen)

Schaffung eines zweiten Rettungswegs aus Gästezimmer A122

Schaffung eines zweiten Rettungswegs aus der Cafeteria

Verhinderung von Brandüberschlag auf Rettungswege aus Haus A1 und A2

Befestigung bzw. Entfernung von Mobiliar zur Freihaltung der notwendigen Flure und Laufflächen in der Eingangshalle und den Fluren

Einbau von batteriebetriebenen Funkrauchwarnmeldern in den Gästezimmern, notwendigen Fluren und Treppenhäusern

Folgende Maßnahmen wurden beauftragt und sind in der Umsetzung:

Austausch der Stahlrahmentüren (Schlosserarbeiten)

Bisher wurden Aufträge in Höhe von rund 150.000,- € vergeben.

**Die restlichen Maßnahmen sollen und können nur während des geplanten Schließungszeitraums der Jugendherberge von Anfang Januar bis Ende März 2012 umgesetzt werden.**

## Maßnahmen im Haushalt 2012

**Im Haushalt 2012 sind zusätzliche Mittel in Höhe von 500.000,- € für die Umsetzung der Gesamtmaßnahmen einzustellen.**

Die vorhandene VE in Höhe von 200.000,- € wird in Ansatz gebracht.  
Zusätzlich sollen weitere 100.000,- € in Ansatz gebracht und  
eine VE in Höhe von 400.000,- € eingestellt werden.

Die Gesamtkosten der Maßnahmen Umsetzung Brandschutzkonzept, Sanierung Küchenbereich und Beseitigung von Sicherheitsmängeln konnten nach Abschluss der Voruntersuchungen und Entwurfsplanung der Fachplaner berechnet werden und sind in der Mittelanmeldung für den Haushalt 2012 berücksichtigt.

Zusätzlich sind die Kosten für die Beauftragung eines Fachplaners für die Leistungsphasen 1-3 (Grundlagenermittlung, Vorplanung und Entwurfsplanung) zur Untersuchung geeigneter Anlagenarten zur Beheizung und Warmwasserbereitung für die anstehende Erneuerung der Anlagen berücksichtigt.

Die **zusätzlichen Mittel in Höhe von 500.000,- €** beinhalten

- die restlichen Kosten für die Umsetzung der Gesamtmaßnahme und
- die Planungskosten (Leistungsphasen 1-3) zur Erneuerung der Heizungsanlage und Warmwasserbereitung

und setzen sich wie folgt zusammen:

<b>Kostengruppe</b>	<b>Baukosten (netto)</b>
<b>300 Bauwerk – Baukonstruktion</b>	
Erdarbeiten	500,- €
- Fundament für Schlüsseldepot Feuerwehr	
Mauerarbeiten	1.000,- €
- Türdurchbruch	
Beton- und Stahlbetonarbeiten	3.000,- €
- Kernbohrungen für Heizungs-, Lüftungs-, Sanitär- installationen (HLS) und Elektro-Installationen (ELT)	
- Fundament für Schlüsseldepot Feuerwehr	
Dacharbeiten	5.800,- €
- Zu- und Abluft Küche durch Flachdach	
Metallbau- und Schlosserarbeiten	4.200,- €
- Einhausung Lüftungsgerät	
- T30-Tür Batterieschrank	
Trockenbauarbeiten	65.900,- €
- Öffnen, Wiederverschließen und Erneuern von abgehängten Decken, Abkofferungen und Installationsschächten	
- Raum für Batterieschrank (Notstromversorgung)	
<b>KGR 300 gesamt</b>	<b>80.400,- €</b>

**400 Bauwerk – Technische Anlagen**

Elektroinstallationen	61.000,- €
Brandschutz nach Muster-Leitungsanlagen-Richtlinie (MLAR) und hessischer Bauordnung (HBO) herstellen	27.800,- €
Sicherheitsbeleuchtung	29.400,- €
Brandmeldeanlage	44.100,- €
Raumluftechnische Anlagen	56.800,- €
Wasser-, Abwasserinstallationen	24.100,- €
<b>KGR 400 gesamt</b>	<b>243.200,- €</b>

**500 Außenanlage** 0,- €

**600 Ausstattung und Kunstwerke** 0,- €

**Sicherheitszuschlag für Unvorhergesehenes** 32.000,- €  
(rund 10% von KGR 200-500)

**700 Baunebenkosten** 45.000,- €  
Fachplanung (Lph 1-3) Heizungs- und Trinkwasseranlagen 20.000,- €

---

<b>Gesamtkosten netto</b>	<b>420.600,- €</b>
zzgl. 19% Mehrwertsteuer	79.914,- €
Gesamtkosten brutto	500.514,- €
<b>Gesamtkosten brutto (gerundet)</b>	<b><u>500.000,- €</u></b>

**Die Umsetzung dieser Maßnahmen sollte nach dem Hesttag beginnen und bis Ende 2013 abgeschlossen sein.**



## Zusammenstellung der Gesamtkosten

Bei den aufgeführten Kosten handelt es sich um die Kostenberechnung für

- die Umsetzung des Brandschutzkonzepts
- die Sanierung des Küchenbereichs sowie
- die Beseitigung von Sicherheitsmängeln und
- die Planungskosten für die Leistungsphasen 1-3 (Grundlagenermittlung, Vorplanung und Entwurfsplanung) zur Untersuchung geeigneter Anlagenarten zur Beheizung und Warmwasserbereitung

Es wurden folgende Gesamtkosten nach DIN 276 ermittelt:

<b>Kostengruppe</b>	<b>Baukosten (netto)</b>
<b>100 Baugrundstück</b>	<b>entfällt</b>
<b>200 Herrichten und Erschließen</b>	<b>entfällt</b>
<b>300 Bauwerk – Baukonstruktion</b>	<b>389.000,- €</b>
<b>400 Bauwerk – Technische Anlagen</b>	<b>261.600,- €</b>
<b>500 Außenanlage</b>	<b>4.000,- €</b>
<b>600 Ausstattung und Kunstwerke</b> (Kostenübernahme durch Jugendherbergswerk)	<b>entfällt</b>
<b>Sicherheitszuschlag für Unvorhergesehenes</b> (rund 10% von KGR 200-500)	<b>65.000,- €</b>
<b>700 Baunebenkosten</b> Fachplanung (Lph 1-3) Heizungs- und Trinkwasseranlagen	<b>77.300,- €</b> <b>20.000,- €</b>
<b>Gesamtkosten netto</b>	<b>816.900,- €</b>
zzgl. 19% Mehrwertsteuer	155.211,- €
Gesamtkosten brutto	972.111,- €
<b>Gesamtkosten brutto (gerundet)</b>	<b><u>971.000,- €</u></b>