



## BESCHLUSSVORLAGE

Fachamt/Antragsteller/in

Datum

Drucksachen-Nr.: - AZ:

Planungs- und Hochbauamt	23.05.2012	0947/12 - I/202
--------------------------	------------	-----------------

### Beratungsfolge

Gremium	Sitzungsdatum	TOP	Abst. Ergebnis
Magistrat	29.05.2012	5.2	
Umwelt-, Verkehrs- und Energieausschuss	13.06.2012	4	
Bauausschuss	14.06.2012	4	
Finanz- und Wirtschaftsausschuss	18.06.2012	5	
Stadtverordnetenversammlung	25.06.2012	3	

### Betreff:

**Neues Rathaus Wetzlar  
Umsetzung des Brandschutzkonzeptes, Architekten- und Fachplanerleistungen  
Überplanmäßige Mittel**

### Anlage/n:

Brandschutzkonzept

Brandschutzpläne

### Beschluss:

Der Bereitstellung von überplanmäßigen Haushaltsmitteln (Beauftragung des Architekten und der Fachplanerbüros über die Leistungsphasen 1 bis 3) bei dem Produkt 095100130 in Höhe von 150.000,00 € wird zugestimmt.

Wetzlar, den 18.05.2012

gez. Semler

## **Begründung:**

### **A. Grundstücks- und Gebäudesituation**

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

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

Das Gebäude verfügt neben dem Erdgeschoss über zwei Untergeschosse sowie fünf Obergeschosse, wobei das letzte Geschoss als Staffelgeschoss ausgebildet ist.

Die Gebäudehöhe ist kleiner 22 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>.

Die Gebäudezugänge befinden sich im Erdgeschoss sowie im 1. Untergeschoss.

Die Haupteinschließung erfolgt über das Foyer im Erdgeschoss und über die zentrale Wendeltreppe.

Das Gebäude ist ein Büro- und Verwaltungsgebäude, das tagsüber zu üblichen Arbeitszeiten von ca. 400 Mitarbeitern 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 Gebäude ist öffentlich zugänglich. Ortsfremde Personen bewegen sich vornehmlich im Foyer des Haupteinganges, dem angrenzenden Stadt- und Ausländerbüro, der Ausstellungsfläche (Empore) des 1. Obergeschosses sowie im Jugend-, Sozial- und Ordnungsamt (Unter-, Erd- und 1. Obergeschoss).

### **B. Historie**

Das ehemalige Leitzgebäude wurde 1995/97 für eine Nutzung als Büro- und Verwaltungsgebäude nach seiner Entkernung grundhaft saniert und umgebaut und wird seit 1997 als Rathaus der Stadt Wetzlar genutzt.

Im Rahmen der regelmäßig durchgeführten Sachverständigenprüfungen der Lüftungsanlagen waren in der Vergangenheit geringe Mängel angezeigt und beseitigt worden. Im Jahre 2007 wurde im Zuge der wiederkehrenden Prüfung jedoch brandschutztechnischer Nachrüstbedarf auf der Grundlage der aktuellen Vorschriften festgestellt.

2008 wurde die Erstellung eines Brandschutzkonzeptes an das Ing.-Büro Reichmann in Auftrag gegeben und 2009 in der ersten Fassung vorgelegt. Danach gab es Abstimmungsgespräche zwischen dem Planungs- und Hochbauamt, der Bauaufsicht und der Brandschutzdienststelle über die weitere Vorgehensweise, beziehungsweise die zeitlich mögliche Umsetzung des Brandschutzkonzeptes.

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

Ein wesentlicher Teil des Brandschutzkonzeptes ist die Errichtung eines zusätzlichen Rettungsweges für den Ostflügel des Rathauses, da das Haupttreppenhaus entsprechend den aktuell gültigen Brandschutzvorschriften nur nachrangig als Entfluchtungsfläche gewertet werden kann.

Für diese 1. Maßnahme zur Umsetzung des Brandschutzkonzeptes wurden bereits Mittel in Höhe von 400.000,00 € im Haushalt 2011 und 2012 bereitgestellt und eine entsprechende Beschlussvorlage befindet sich zurzeit im Geschäftsgang.

Im nächsten Schritt sollen Art und Umfang, sowie die erforderlichen Kosten für die Umsetzung der restlichen brandschutztechnischen Mängel durch einen Architekten und Fachplaner für Gebäudetechnik ermittelt werden.

### C. Grundlagen

Anhand einer Bestandsaufnahme, mehreren Ortsbegehungen und Untersuchungen der Bausubstanz wurden im Neuen Rathaus nachfolgende bauordnungsrechtliche Mängel aufgrund aktuell gültiger brandschutzrechtlicher Vorschriften festgestellt:

- nicht ausreichende Rettungswege
  - a) Ostflügel (Treppenhaus)
  - b) Stadtbüro
  - c) Stadtverordnetensitzungssaal
  - d) Empore
- keine durchgehende Brandabschnittsbildung durch Brandwände und Ergänzung der Brandabschnitte bei Nutzungseinheiten über 400 qm
- Rettungsweglängen teilweise größer als 35 m
- nicht ausreichende Abschottung von Wand- und Deckendurchführungen der haustechnischen Installationen
- Ergänzungen im Bereich Sicherheitsbeleuchtung und Brandmeldeanlage

## D. Planung

Bei den erforderlichen Baumaßnahmen handelt es sich um die brandschutztechnische Ertüchtigung des Neuen Rathauses.

Um die durchzuführenden Maßnahmen genehmigungsrechtlich abzusichern, wurde in Abstimmung mit der Bauaufsicht, der Brandschutzbehörde, dem Eigentümer und dem Brandschutzsachverständigen 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 Brandschutzkonzept stellt eine Gesamtbewertung aller baulichen und anlagentechnischen, abwehrenden und betrieblichen Brandschutzmaßnahmen für das Rathaus dar.

Um den genauen Umfang der erforderlichen Sanierungsmaßnahmen festzustellen, sind Untersuchungen an der vorhandenen Bausubstanz sowie der Gebäudetechnik notwendig, damit eine aussagekräftige Entwurfsplanung und eine detaillierte Kostenberechnung erarbeitet werden kann.

Hierzu müssen entsprechende Aufträge an einen Architekten und die Fachplaner für Haustechnik erteilt werden. Es ist beabsichtigt, die Planungsleistungen nur für die Leistungsphasen 1 bis 3 zu beauftragen.

Sobald die Planung vorliegt und die genauen Kosten ermittelt sind, wird eine neue Beschlussvorlage erstellt und der Stadtverordnetenversammlung zur Entscheidung vorgelegt.

Anschließend werden die notwendigen Mittel, die für die Umsetzung des Brandschutzkonzeptes erforderlich sind, für den Haushalt 2013 angemeldet.

## E. Kosten

Für die Auswahl des Architekturbüros und der Fachplaner Gebäudetechnik wurden entsprechende Interessenbekundungsverfahren durchgeführt.

Es ist beabsichtigt, die Planungsleistungen an folgende Büros zu vergeben:

- |   |                                      |
|---|--------------------------------------|
| - Architekt:                                      | Architekturbüro Bierbach, Herborn    |
| - Gebäudetechnik (Heizung/Sanitär/Lüftung/Kälte): | Ingenieurbüro Rempe + Polzer, Gießen |
| - Gebäudetechnik (Elektro):                       | Ingenieurbüro Fleming, Wetzlar       |

Bei den hier vorliegenden Honorarangeboten handelt es sich um die Planungsleistungen der Leistungsphasen 1 bis 3 des Architekten und der Fachplaner für Gebäudetechnik.

Grundlage hierfür waren das Brandschutzkonzept (Stand: April 2009) und die Brandschutzpläne (Stand: Juli 2011).

Die vorliegenden Honorare werden als Pauschale angeboten. In diesen Pauschalen sind bereits der Umbauzuschlag sowie die Nebenkosten enthalten.

Zusammenstellung der Planungsleistungen (Leistungsphasen 1 – 3):

Architektenleistungen	=	pauschal	63.000,00 €
Fachplanerleistungen (Heizung/Sanitär/Lüftung/Kälte)	=	pauschal	44.000,00 €
Fachplanerleistungen (Elektro)	=	pauschal	16.000,00 €
<hr/>			
Planungsleistungen (netto)	=		123.000,00 €
Mehrwertsteuer 19 %	=		23.370,00 €
Zur Rundung	=		3.630,00 €
<hr/>			
<b>Planungskosten (brutto)</b>	=		<b>150.000,00 €</b>
<hr/>			