



BESCHLUSSVORLAGE

Fachamt/Antragsteller/in

Datum

Drucksachen-Nr.: - AZ:

Planungs- und Hochbauamt	31.01.2013	1309/13 -I/308
--------------------------	------------	----------------

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Top	Abst. Ergebnis
Magistrat	15.04.2013		
Sozial-, Jugend- und Sportausschuss			
Bauausschuss	18.04.2013		
Finanz- und Wirtschaftsausschuss	22.04.2013		
Stadtverordnetenversammlung	29.04.2013		

Betreff:

Jugendherberge Wetzlar, Richard-Schirrmann-Straße 3, 35578 Wetzlar

Anlage/n:

3-seitige Fotodokumentation

Beschluss:

1. Der Magistrat wird beauftragt, ein Gesamtsanierungskonzept zu erstellen, das alle baulich notwendigen und sinnvollen Maßnahmen **unter Beachtung der Anregungen des noch zu beschließenden Energie- und Klimaschutzkonzeptes** zum längerfristigen Weiterbetrieb der Jugendherberge und die hierfür erforderlichen Mittel enthält.
2. Der Magistrat wird beauftragt, auf Grundlage des Gesamtsanierungskonzepts mit dem Jugendherbergswerk über die Konditionen einer Fortsetzung des Vertrages zu verhandeln und das Ergebnis der Stadtverordnetenversammlung rechtzeitig vor Ablauf der Kündigungsfrist zur Entscheidung vorzulegen.
3. In die Gesamtsanierungskonzeption werden auch die mittelfristig erforderlichen Maßnahmen im Rahmen des 2. Bauabschnitts des Brandschutzkonzeptes integriert.

Wetzlar, den 10.04.2013

gez. Semler

Begründung:

A. Umsetzung Brandschutzkonzept

Für die Jugendherberge wurde 2009 ein Brandschutzkonzept erstellt, das die vorhandenen brandschutztechnischen Mängel benennt. Die notwendigen baulichen und technischen Maßnahmen zur Sicherstellung des geforderten Brandschutzes wurden als Maßnahmenkatalog zusammengestellt. In Abstimmung mit dem Bauordnungsamt, dem Amt für Brandschutz und dem Brandschutzgutachter wurden die Maßnahmen abgestimmt, die für den sicheren Betrieb der Jugendherberge dringend in einem ersten Bauabschnitt (1.BA) umzusetzen sind und deren Umsetzung keinen Aufschub duldet.

1. Bauabschnitt

Mit der Umsetzung des ersten Bauabschnitts wurde im Januar 2011 während des laufenden Betriebs begonnen. Der Großteil der Maßnahmen wurde dann während einer dreimonatigen Schließungszeit Anfang 2012 umgesetzt. Zu den umgesetzten Maßnahmen zählen unter anderem:

- Ersetzen von brennbaren Verkleidungen der Dachschrägen in Fluren und Treppenhäusern durch nichtbrennbare
- Schaffung eines zweiten Rettungswegs aus dem Gästezimmer A122
- Schaffung eines zweiten baulichen Rettungswegs aus der Cafeteria
- Freihaltung der notwendigen Flure und der Laufflächen in der Eingangshalle, den Fluren und Treppenhäusern
- Austausch der normal entflammbaren Bodenbeläge in den Fluren und Treppenhäusern gegen schwer entflammbare
- Entfernen von brennbaren Einbauten in Fluren und Treppenhäusern
- Ersetzen bzw. Ertüchtigen der Innentüren nach brandschutztechnischen Anforderungen
- Herstellen von Rauchableitung in den Treppenhäusern
- Einbau von funkvernetzten Rauchwarnmeldern in den Gästezimmern, notwendigen Fluren und Treppenhäusern

Von den Maßnahmen des 1.BA steht die Umsetzung folgender Punkte noch aus:

- Verglasung des Lichtschachts in der Cafeteria als fest verglaste F90-Konstruktion
- Einbeziehen der Wohnung der Herbergseltern in das System der funkvernetzten Rauchwarnmelder und Alarmweitschaltung der funkvernetzten Rauchwarnmelder in die Wohnung der Herbergseltern
- Austausch der brennbaren Dämmung im Bereich des Verbindungsflurs zwischen Haus B und Haus C
- Austausch der hinterleuchteten Rettungswegkennzeichen gegen batteriegepufferte Kennzeichen und Ergänzung der Sicherheitsbeleuchtung
- Erstellung von Flucht- und Rettungswegplänen, einer Brandschutzordnung und Feuerwehrplänen

2. Bauabschnitt

Mittelfristig sind in Abstimmung mit den zuständigen Fachämtern folgende Maßnahmen erforderlich:

- Die vorhandenen Trennwände müssen geprüft und – falls notwendig – brandschutztechnisch weiter ertüchtigt werden. Um den Zustand der Wände beurteilen zu können, müssen die abgehängten Decken geöffnet werden.
- Die vorhandenen Wasser-, Abwasser- und Lüftungs- und Heizungsleitungen sowie die elektrischen Leitungen müssen geprüft und – falls erforderlich – brandschutztechnisch ertüchtigt werden. Hierzu müssen abgehängte Decken, Installationsschächte und Verkleidungen geöffnet werden.
- Weiterhin ist eine Brandmeldeanlage zu installieren. Hierfür müssen neue Zuleitungen gezogen werden und ebenfalls die abgehängten Decken, Installationsschächte und Verkleidungen geöffnet werden.
- Die vorhandene Sicherheitsbeleuchtung und Sicherheitsstromversorgung muss überprüft und ggf. ertüchtigt werden.
Es muss geprüft werden, ob die vorhandenen Leuchten ausreichend sind. Evtl. müssen zusätzliche Leuchten installiert und an das Leitungsnetz angebunden werden. Zusätzlich müssen die Zuleitungen zu allen Leuchten in Funktionserhalt neu verlegt werden, da die vorhandenen Kabel nicht den Anforderungen entsprechen.
Die Sicherheitsstromversorgung ist in einem separaten Raum zu verlegen und ggf. aufzurüsten.

Im Hinblick auf die durch die o. g. Prüfmaßnahmen erforderlichen umfangreichen Eingriffe in vorhandene Decken, Schächte und Verkleidungen ist es sinnvoll, diese Maßnahmen mit allgemeinen baulichen Sanierungs- bzw. Renovierungsmaßnahmen zu verknüpfen, um einerseits den Betrieb der Jugendherberge nicht unnötig mehrfach einzuschränken und andererseits Synergieeffekte mit anderen baulichen Maßnahmen zu generieren.

B. Baulicher Zustand der Jugendherberge

In den letzten Jahren traten bereits an mehreren Stellen Leckagen an den vorhandenen Wasser-, Abwasser- und Trinkwasserinstallationen auf, die repariert werden mussten (s. Fotos 1 bis 4 im Anhang).

Während der Bauarbeiten des 1.BA in der Jugendherberge mussten an mehreren Stellen Verkleidungen und abgehängte Decken entfernt werden. Dadurch konnte der Zustand der Installationen genauer in Augenschein genommen werden (s. Fotos 5 und 6 im Anhang).

Die Sanitärräume der Jugendherberge sind augenscheinlich in einem renovierungsbedürftigen Zustand (s. Fotos 7 bis 9 im Anhang). Hier hatte das Jugendherbergswerk 2011 Mittel investiert und in einem der drei Gästehäuser zwei Wasch- und Toilettenräume saniert. Die übrigen wurden noch nicht saniert. Zurzeit sind 162 Betten für Kinder bzw. Jugendliche und 11 für Betreuer vorhanden. Für die meisten Zimmer sind nur Gemeinschaftsduschen und -toiletten auf den Fluren vorhanden, die Zimmer der Betreuer verfügen über Duschbäder.

Die Anzahl an Duschen, Waschbecken und Toiletten in den Gemeinschaftssanitärräumen ist für die Anzahl an möglichen Gästen nach heutigen Standards nicht mehr ausreichend. Zum Beispiel stehen in einigen Geschossen für 48 Personen nur zwei Toiletten und zwei Duschen je Geschlecht zur Verfügung. Gemeinschaftswaschräume und Toiletten entsprechen nicht mehr dem heutigen Standard.

Die Beheizung des Gebäudes erfolgt über eine Elektrospeicherheizung. Die Warmwasserbereitung erfolgt ebenfalls elektrisch, über mehrere dezentrale Warmwasserbereiter als Speicher.

Bei der Heizungsanlage und Trinkwasserbereitung ist aufgrund Ihres Alters (Bj. 1984) und der in den letzten Jahren häufig auftretenden Reparaturen, Störungen und Ausfälle mittelfristig mit einer notwendigen Erneuerung zu rechnen.

Gemäß Energieeinsparverordnung (EnEV) 2009 dürfen keine neuen Elektrospeicherheizungen zur Raumwärmeerzeugung mehr installiert und die vorhandenen nur noch bis Ende 2019 betrieben werden. Somit ergibt sich in absehbarer Zeit ein Handlungsbedarf.

Es wurde inzwischen eine Untersuchung in Auftrag gegeben, um ein geeignetes Konzept für die Beheizung und Warmwasserbereitung in der Jugendherberge zu erstellen.

Bei einer Erneuerung der Heizungsanlage und Warmwasserbereitung werden, je nach Konzept, evtl. auch neue Installationen notwendig.

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.

Vertrag zwischen Jugendherbergswerk und Stadt

Der langjährige Vertrag zwischen dem Jugendherbergswerk und der Stadt läuft bis zum 31.12.2015 und muss zwei Jahre vor Ablauf gekündigt werden, ansonsten verlängert er sich um weitere fünf Jahre.

Hinsichtlich der Aufgaben- und Kostenregelung sollte der Vertrag überarbeitet und ergänzt werden, um zukünftig klare Regelungen zu schaffen, wer für Wartung, Instandhaltung, Sanierung, etc. der technischen Anlagen (Heizung, Warmwasserbereitung, Lüftungsanlage, Aufzug, Notstromversorgung, Sicherheitsbeleuchtung, etc.) sowie des Gebäudes (Dach, Außenwände, Fenster, Bodenbeläge, Deckenverkleidungen, etc.) zuständig ist und wer die Kosten dafür trägt.

Gesamtsanierungskonzept

Im Hinblick auf die beschriebenen Punkte stellt sich die Frage, ob eine kurzfristige Umsetzung des zweiten Bauabschnitts der Brandschutzsanierung bei dem jetzigen Zustand des Gebäudes einen Sinn macht. Die für den 2.BA notwendigen Eingriffe an Decken, Schächten, u.ä. würden bei einer Erneuerung der Leitungen, der Heizungsanlage, der Warmwasserbereitung, etc. und/oder Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen erneut erforderlich werden.

Aus diesen Gründen wurden bereits Gespräche mit dem Bauordnungsamt, dem Amt für Brandschutz und dem beauftragten Fachplaner für Brandschutz geführt, mit der Zielsetzung, den 2. BA Brandschutz verschieben zu können.

Unter der Bedingung, dass die wichtigsten Maßnahmen des Brandschutzkonzepts (1. Bauabschnitt) umgesetzt bzw. abgeschlossen sind, besteht Einvernehmen darüber, dass der 2. Bauabschnitt Brandschutz erst mittelfristig ausgeführt werden muss.

Daher soll zunächst ein Gesamtsanierungskonzept erstellt werden, das alle baulich notwendigen und sinnvollen Maßnahmen, einschließlich der dafür erforderlichen Mittel, beinhaltet, die umzusetzen sind, um die Jugendherberge längerfristig weiterhin betreiben zu können.

Die Kosten für das Sanierungskonzept sollen von einem Teil der für den zweiten Bauabschnitt Brandschutz vorgesehenen und im Haushalt zur Verfügung gestellten Mittel gedeckt werden.

Das Sanierungskonzept soll als Grundlage für die Vertragsverhandlungen mit dem Jugendherbergswerk herangezogen werden.