



|                                            |               |                               |
|--------------------------------------------|---------------|-------------------------------|
| <b>Beschlussvorlage</b><br><b>2016/132</b> | Referat       | Finanzreferat                 |
|                                            | Abteilung     | Abt. 23,<br>Gebäudemanagement |
|                                            | Verfasser(in) | Stadtverwaltung Friedberg     |

| Gremium  | Termin     | Vorlagenstatus |
|----------|------------|----------------|
| Stadtrat | 14.04.2016 | öffentlich     |

### **Brandschutzertüchtigung am Verwaltungsgebäude Marienplatz 5; Sachstandsbericht und Festlegung von zusätzlichen Maßnahmen**

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Stadtrat nimmt die dargestellten Nutzungsmöglichkeiten und -flächen für den Wochenmarkt und Einzelveranstaltungen auf dem Marienplatz unter Berücksichtigung der Feuerwehrzufahrt/-aufstellfläche zur Kenntnis.

#### **1.1 Variante A:**

Die dargestellten Nutzungsmöglichkeiten und -flächen auf dem Marienplatz werden als ausreichend erachtet. Auf die Errichtung eines 2.baulichen Rettungsweges am Gebäude Marienplatz 5 wird verzichtet.

#### **1.2 Variante B:**

*Die dargestellten Nutzungsmöglichkeiten und -flächen auf dem Marienplatz werden als nicht ausreichend erachtet. Es ist ein 2.baulicher Rettungsweg im Innenhof des Verwaltungsgebäudes Marienplatz 5 zu errichten. Für die Realisierung sind 200.000 € außerplanmäßig bereitzustellen. Die dazu notwendige Verlängerung der Bauzeit wird zur Kenntnis genommen.*

2. Der Stadtrat nimmt den dargestellten Umfang der Brandschutzertüchtigung am Gebäude Marienplatz 5 zur Kenntnis.

3. Der Stadtrat nimmt den Umfang der optischen Verbesserungs- und Instandsetzungsmaßnahmen am Gebäude Marienplatz 5, die begleitend zur Brandschutzertüchtigung umgesetzt werden, zur Kenntnis.

4. Der Stadtrat nimmt den dargestellten Sachverhalt zum mittelfristigen Sanierungs- und Modernisierungsbedarf am Gebäude Marienplatz 5 sowie die zukünftigen Anforderungen an die Barrierefreiheit von öffentlich zugänglichen Gebäuden zur Kenntnis.

|                  |                           |                             |
|------------------|---------------------------|-----------------------------|
| <b>anwesend:</b> | <b>für den Beschluss:</b> | <b>gegen den Beschluss:</b> |
|------------------|---------------------------|-----------------------------|



## **Sachverhalt:**

### **1. Historie**

Bei dem von der Stadtverwaltung genutzten Gebäude Marienplatz 5 handelt es sich um ein ehemaliges Jesuitenkolleg, das im Kern auf das 17.Jhd. datiert und modern übergegangen ist. Die Innenausstattung (Türen, WC-Anlagen, Bodenbeläge etc.) sowie die technische Gebäudeausstattung (Sanitärnetz, -gegenstände; Heizungsnetz, Heizkörper, ...) entstammen aus den 50/60-iger Jahren des 20.Jahrhunderts.

In den zurückliegenden vier Jahrzehnten wurden nachgenannte Modernisierungsmaßnahmen durch die Stadt Friedberg durchgeführt:

|                                                        |                             |
|--------------------------------------------------------|-----------------------------|
| 2011: Erneuerung Fenster und Fassade                   | 370.500 €                   |
| 2011: Ertüchtigung Mauerlatte/Fußpunkte                | 53.000 €                    |
| 2015: Ertüchtigung Dachtragwerk/Erneuerung Dachdeckung | 390.000 € (Abrechnung i.A.) |
| 2015: Ertüchtigung Brandschutz (3.OG/4.OG/DS)          | 39.025 € (Abrechnung i.A.)  |

### **2. Maßnahmen nach Prioritäten gemäß Bestandsaufnahme Immobilienkonzept für das Verwaltungsgebäude Marienplatz 5**

Nachdem mit Ausnahme vorgenannter Projekte keine weiteren Modernisierungsmaßnahmen bisher am Gebäude Marienplatz 5 durchgeführt worden sind, hat sich ein enormer Modernisierungsstau gebildet. Dieser Sachverhalt wurde bereits dem Bauausschuss in der Sitzung vom 23.06.2015 im Rahmen der Vorstellung der Bestandsaufnahme zum städtischen Immobilienkonzept mitgeteilt.

Nachgenannte Maßnahmen wurden von der Verwaltung der Prio 1 (= Gefährdung/Schäden Bausubstanz/Gebrauchstauglichkeit; Brandschutzmängel) zugeordnet:

- |                        |                                                                                   |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| a) Brandschutz         | → 3.OG/4.OG/DS: Realisierung 2015                                                 |
| b) Statik Dachtragwerk | → Realisierung 2015                                                               |
| c) Dach                | → Realisierung 2015                                                               |
| d) Heizung             | → Erneuerung Kessel (2016 außerplanmäßig erforderlich: STR VL für den 12.05.2016) |

Nachgenannte Maßnahmen wurden der Prio 2 (= Modernisierung-/Sanierungsbedarf aufgrund Alter zur Herstellung zeitgemäßer Status) zugeordnet:

- a) Sonstiges (Innenausstattung wie z.B. Bodenbeläge, WC-Anlagen, Türen, Türelemente etc.)
- b) Elektroinstallation
- c) Sanitärinstallation incl. Gegenstände

### **3. Brandschutzkonzept**

#### **3.1 Planung, Kosten, Bauabwicklung (= MN-Paket 1)**

Mit dem Ziel der sukzessiven Beseitigung der baulichen Mängel nach den vorliegenden Prioritäten, hat die Verwaltung ein Konzept entwickelt, das vorsieht, die vorliegenden erheblichen Mängel im Brandschutz 2016/2017 zu beseitigen.



Der Brandschutznachweis wurde vom Architekturbüro Geiger, Friedberg-West, erstellt. Die Prüfung des Brandschutznachweises hinsichtlich Planung wie auch Umsetzung erfolgt durch die Prüfsachverständige, Frau Weldishofer.

Nachdem die Nutzung, d.h. der Dienstbetrieb, im Verwaltungsgebäude trotz der Eingriffe und baulichen Maßnahmen in Treppenhaus und Flurbereichen aufrechterhalten werden soll, kann die Maßnahme nicht in einem Zuge, sondern nur in kleinen, in sich abgegrenzten Bauabschnitten, sukzessive nacheinander stattfinden.

Zudem ist geplant, einen Großteil der notwendigen Arbeiten in Fluren und Treppenhäusern am Freitagnachmittag bzw. Samstag auszuführen, um die Verkehrsflächen der Bediensteten und Besucher halbwegs benutzbar zu halten bzw. die Gefährdung durch den Baustellenbetrieb (Stolpern, Rutschen, Staub, Dreck, Lärm etc.) für die Bediensteten und Besucher zu minimieren. Dieser Bauablauf, der der Anforderung an die Aufrechterhaltung des Verwaltungsbetriebes in den Räumen am Marienplatz 5 geschuldet ist, führt zwangsläufig zu einer längeren Bauzeit sowie höheren Kosten als eine Umsetzung in einem Zuge.

Unter Berücksichtigung der Angaben des beauftragten Fachprojektanten Elektro, Hr. Kühnl wurde vom beauftragten Architekturbüro Geiger eine Kostenschätzung zur baulichen Umsetzung des BSN erarbeitet.

Das erforderliche Maßnahmenkonzept umfasst u.a.:

- Einbau T 30-RS Trennwandelemente im 1./2.OG (Treppenhaus/Büro Nord)
- Schaffung eines neuen Ausgangs im EG aus dem Treppenhaus Anbau
- Ertüchtigung Treppenhaus Anbau (Abtrennung)
- Abbruch Holzdecke Anbau, Einbau Gipskarton-Decke
- Tausch Türflügel nach Erfordernis
- Erneuerung BMA incl. Einhausung EG
- Vollüberwachung (Rauchmelder/Sirenen),
- Erneuerung Kabeltrasse (z.B. Tausch Kanal Flur)
- Überholanstrich Wände – partiell (in von MN betroffenen Bereichen)

**Kosten (KG 300, 400, 700):**

**310.000 € (brutto) geschätzt**

**Haushalt 2016:**

**Haushaltsmittel vorhanden**

### **Baustelle/Bauabwicklung:**

Im Bereich des allgemein zugänglichen Haupttreppenhauses wird eine Staubschutzwand zur Abtrennung des Treppenhauses von den nördlichen drei Büros hergestellt. Die erforderlichen Abbruch-, Schlitz- und Montagearbeiten können in einem von der allgemeinen Verkehrsfläche abgetrennten Bereich stattfinden.

Im Bereich der allgemeinen Verkehrsfläche im Haupttreppenhaus können die in geringfügigem Umfang (ca. 10 m) erforderlichen Schlitzarbeiten für die Elektroinstallation weitestgehend außerhalb der Besuchszeiten der Verwaltung erfolgen. Es werden, sofern möglich, weitestgehend die vorhandenen Aufputzkanäle verwendet.

### 3.2 Zweiter Rettungsweg (= MN-Paket 4)

Das vorliegende und von der Prüfsachverständigen Frau Weldishofer freigegebene Brandschutzkonzept sieht die Bereitstellung des 2. Rettungsweges über die Leitern der Feuerwehr vor. Dieser Sachverhalt wurde mit dem Kommandanten der Freiwilligen Feuerwehr Friedberg, Hr. Geiger, ausführlich abgeklärt.



Zum Nachweis der in Frage gestellten verbleibenden Nutzbarkeit des Marienplatzes für regelmäßigen Wochenmarkt und Festivitäten bei Inanspruchnahme von Teilflächen des Marienplatzes für die Feuerwehrezufahrt wurden beiliegende Pläne der notwendigen Aufstellflächen erarbeitet. Hieraus ist ersichtlich, dass die Fortführung des Wochenmarktes sowie von Festivitäten (z.B. Bürgerfest etc.) unter der Maßgabe der Freihaltung der Feuerwehrezufahrt/-aufstellfläche von festen Einbauten auch weiterhin möglich ist.

Darüber hinaus wurde die Verwaltung beauftragt, in Zusammenarbeit mit den jeweiligen Planern ein Konzept mit Grobkostenschätzung für die Errichtung eines 2.baulichen Rettungsweges mittels Erstellung eines neuen Treppenturmes aus Stahl, vorzulegen. Bei Existenz eines 2.baulichen Rettungsweges wird der Marienplatz nur noch für die Zufahrt der Fahrzeuge zum Löscheneinsatz, nicht aber mehr zur Personenrettung (Drehleiteraufstellfläche) benötigt.

|                                   |                                               |
|-----------------------------------|-----------------------------------------------|
| <b>Kosten (KG 300, 400, 700):</b> | <b>200.000 € (brutto) geschätzt</b>           |
| <b>Haushalt 2016ff.:</b>          | <b><u>keine</u> Haushaltsmittel vorhanden</b> |

**Unter Abwägung des Kosten-/ Nutzeneffektes schlägt die Verwaltung vor, auf die Errichtung eines 2.baulichen Rettungsweges am Verwaltungsgebäude Marienplatz 5 zu verzichten.**

#### **4. Optische Attraktivierung Treppenhaus, Flure und zusätzliche Umbau- Innenausbau-maßnahmen**

##### **4.1 Optische Attraktivierung Teil 1 (= MN-Paket 2)**

Die Verwaltung wurde vom Ersten Bürgermeister, Herrn Eichmann, aufgefordert, parallel zur Umsetzung des Brandschutznachweises, der vorwiegend minimalinvasive Maßnahmen in Treppenhäusern und Fluren vorsieht, eine zeitgemäße Umgestaltung dieser Bereiche zu planen.

Das gewünschte Maßnahmenpaket umfasst u.a.:

- Erneuerung der Beleuchtung in Eingangshalle und Haupttreppenhaus (Einbau Wandleuchten)
- Abbruch vorh. Belag + Einbau neuer Bodenbelag in Eingangshalle
- Entfernung vorh. Bodenbeläge (Teppiche) in Treppenhaus + Flur in den Bereichen mit vorh. Parkett, Abschleifen und neu Versiegeln
- Wände: komplette Überholung aller Flächen (Spachteln, Schleifen, Anstrich)

|                                   |                                     |
|-----------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Kosten (KG 300, 400, 700):</b> | <b>110.000 € (brutto) geschätzt</b> |
| <b>Haushalt 2016:</b>             | <b>Haushaltsmittel vorhanden</b>    |

##### **Baustelle/Bauabwicklung:**

Zur Herstellung der gewünschten neuen Beleuchtung in Treppenhäusern, Fluren und Eingangshalle mittels Wandleuchten ist es erforderlich, an alle Positionen mit zukünftigen Wandleuchten neue Kabeltrassen unter Putz zu legen. Demzufolge sind an ALLEN Wandflächen senkrechte und waagrechte Schlitze herzustellen. Veranlasst durch diese massiven und umfangreichen Eingriffe in alle Wandoberflächen sind diese vollflächig abzukratzen, zu spachteln und neu zu überarbeiten.



Der Umfang dieser Maßnahmen kann nicht außerhalb der Besuchszeiten der Verwaltung umgesetzt werden. Eine Abtrennung des Baustellenbereiches im Haupttreppenhaus von den allgemein zugänglichen Verkehrsflächen ist nicht möglich. Die geforderte Verkehrssicherheit ist in diesen Bereichen während der Baumaßnahme (Stolper-, Rutschstellen, Leitern, Gerüste etc.) nicht herzustellen. Zudem ist während der Besuchs- und Arbeitszeit der Verwaltung mit erheblichen Schmutz und vor allem Lärmbeeinträchtigungen zu rechnen.

#### 4.2 Zusätzliche Umbau-, Innenausbaumaßnahmen (= MN-Paket 3)

Im Januar 2016 wurde die Verwaltung vom Ersten Bürgermeister, Herrn Eichmann, beauftragt, weitere Innenausbaumaßnahmen im Zuge der vorgenannten Maßnahmen zu planen.

Das gewünschte Maßnahmenpaket umfasst u.a.:

- Einbau einer Trennwand aus Glas in Zimmer 307 zur Unterteilung des ehemaligen Büros der Personalabteilung ( 49,95 m<sup>2</sup>) (DG) in zwei räumlich getrennte Bereiche für die Unterbringung der zukünftige (neuen) Hochbauabteilung im Baureferat
- Einbau einer Trennwand in Zimmer 04 (EG) zur Schaffung eines abgetrennten Lagerbereichs für das Kommunalreferat
- Einbau eines neuen Zugangs zum zukünftigen Zimmer 04 (EG) von der Eingangshalle zur Schaffung eines neuen Büroraumes
- Erneuerung des Bodenbelages im Anbau (EG) aus Spaltklinker
- Komplette kunsthistorische/denkmalpflegerische Überarbeitung der Decken- und Wandflächen (Freilegung Stuck und Gesimse, Entfernung aller Altanstriche, Spachtelung, Überarbeitung, Neuaufbau) in der Eingangshalle EG und Treppenhaus bis zum 1.OG

**Kosten (KG 300, 400, 700)  
Haushalt 2016ff.**

**115.000 € geschätzt.  
keine Haushaltsmittel vorhanden.**

#### 5. Feststellung Status, weiterer Modernisierungs- und Sanierungsbedarf

Im Ergebnis ist festzustellen, dass trotz des hohen Investitions- und Logistikaufwandes sowie der Beeinträchtigung der Nutzung und des Betriebs (Lärm, Staub, Schmutz, Verkehrssicherheit etc.) zur Umsetzung der Maßnahmenpakete 2 und 3 das zu erzielende Ergebnis unbefriedigend bleiben wird und die **Erfordernis einer Generalsanierung des Gebäudes nicht erledigt wird d.h. weiter offen bleibt.**

Nachgenannte Maßnahmen stehen zeitnah an:

- Heizung: Erneuerung Heizzentrale, Steigstränge und Verteilleitungen, Regelungstechnik, Thermostatventile, z.T. auch Heizkörper
- Sanitär: Erneuerung bzw. Umbau Leitungsführung, sanitäre Einrichtungsgegenstände, Umbau Durchlauferhitzer
- Elektro: erheblicher Ertüchtigungsbedarf zur Herstellung Stand Technik; Bestand Nachinstallation Elektro überwiegend auf Putz verlegt (Optik !); Nachrüstung Erdung;
- WC-Anlagen (Sanitärobjekte, Installation, Boden- und Wandbeläge – Stand 1960): Erneuerung
- Bodenbeläge Flure, z.T. Büros: Erneuerung
- Ausgleich des Steigungsverhältnisses an der Haupttreppe (mangelhafte Verkehrssicherheit)



Zudem besteht ab 2023 die Anforderung, an öffentlich zugängliche Gebäude die Bereiche, die dem allgemeinen Publikumsverkehr sowie der allgemeinen Daseinsvorsorge dienen, barrierefrei erreichbar herzustellen. Im Falle der Verwaltungsgebäude/des Verwaltungsgebäudes Marienplatz 5 bedeutet dies den Einbau eines Aufzuges, der alle genutzten Geschosse erreichen kann.

Der Einbau eines Aufzuges im Verwaltungsgebäude Marienplatz 5 ist mit schwerwiegenden Eingriffen in das statische Tragsystem und die Gebäudesubstanz verbunden. Die z.B. erforderlichen umfangreichen Unterfangungen unter den Wänden im EG für die Baugrube und den Arbeitsraum werden im EG zum kompletten Nutzungsausfall im Hauptgebäude führen. Die Herstellung der Schachttöfnungen/des Schachtes in allen Ebenen macht diese Bereiche ebenfalls nicht nutzbar.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass bei allen vorgenannten, zeitnah notwendigen Sanierungs- und Ertüchtigungsmaßnahmen umfangreiche Eingriffe in Wand- und Deckenflächen erforderlich werden, die nicht mit einer parallelen Nutzung vereinbar sind. Zudem ist bei der Umsetzung dieser Maßnahmen, die das Gebäude in den betreffenden Bereichen in einen Rohbauzustand zurückversetzen werden, davon auszugehen, dass durch Baustellenbetrieb, Materialtransport etc. die erneuerten Wand- und Bodenflächen schwer in Mitleidenschaft gezogen werden und nochmals überarbeitet bzw. erneuert werden müssen.

#### **6. Empfehlung der Verwaltung:**

Aufgrund vorbeschriebener Sachlage hinsichtlich Bauzeit, Kosten, Ergebnis und Wirtschaftlichkeit werden 2016/2017 nur die Maßnahmen der höchsten Prioritätsstufe 1 sowie die erforderlichen Umbaumaßnahmen ausgeführt:

1. Umsetzung BSN (MN-Paket 1)
2. Einbau einer Trennwand aus Glas in Zimmer 307 (DG) zur Unterteilung des ehemaligen Büros der Personalabteilung (49,95 m<sup>2</sup>) in zwei räumlich getrennte Bereiche für drei (neuen) Mitarbeiter der zukünftigen Hochbauabteilung des Baureferates
3. Einbau einer Trennwand in Zimmer 04 (ehemals Sozialraum-EG) zur Schaffung eines abgetrennten Lagerbereiches für das Kommunalreferat
4. Einbau eines neuen Zugangs zu Zimmer 04 –EG (ehemals Sozialraum → zukünftig Büro) von der Eingangshalle
5. Überholanstrich an den Wände und Decken mittels Überholanstrich in den von der Bau- maßnahme tangierten Bereichen
6. Überholanstrich an den Wände im Treppenhaus (Podest 1.OG/2.OG, Flur Süd 1.OG/2.OG), sofern Altanstrich ausreichend tragfähig
7. Eingangshalle: Einbau neuer Wandleuchten, Erneuerung sich ablösender Anstrich, Wand – und Deckenanstrich
8. Heizung: Erneuerung Kessel (2016 außerplanmäßig erforderlich: STR VI für den 12.05.2016)

Die vorgenannten zusätzlichen optischen Instandsetzungs-/Verbesserungs- sowie Umbaumaßnahmen (Nr.2 – 7) können über die im Haushalt 2016 zur Verfügung stehenden, sowie für 2017 hierfür bereits vorgemerkten Haushaltsmittel abgewickelt werden.



**Anlagen:**

- Plan Variante Wochenmarktnutzung
- Plan Variante Veranstaltungsnutzung