



<b>Beschlussvorlage</b> <b>2018/091</b>	Referat	Finanzreferat
	Abteilung	Abt. 23, Gebäudemanagement
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
<b>Bauausschuss</b>	<b>15.03.2018</b>	<b>öffentlich</b>

**Vereinshaus Wasserturm:  
Vorstellung Maßnahmenkonzepte (Brandschutzertüchtigung, Modernisierung)**

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Bauausschuss nimmt die vorgestellten Maßnahmenkonzepte 1, 2, 3 und 4 incl. der für die Realisierung erforderlichen Kosten (vorläufige Kostenannahme) zur Kenntnis.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die weiteren Projektschritte zur Realisierung des Maßnahmenpaketes 1 (Nutzungsänderung und Brandschutzertüchtigung) incl. der Beauftragung der erforderlichen Planer und Fachplaner einzuleiten.
3. Im Zuge der weiteren Projektschritte zur Realisierung des Maßnahmenpaketes 1 (Nutzungsänderung und Brandschutzertüchtigung) sind auch nachgenannte Maßnahmenpakete:
  - Maßnahmenpaket 2: Ertüchtigung TGA
  - Maßnahmenpaket 3: Modernisierung Innen
  - Maßnahmenpaket 4: Erneuerung Fassade

planerisch weiter zu verfolgen.

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



**Sachverhalt:**

**1. Historie – Baurechtlicher Status:**

JAHR	NUTZUNG	BAURECHT
1934	Turm mit 5 Etagen und Wasserbehälter (KEIN Ausbau/Nutzung in Etagen → nur geschossverbindende Treppe !)	Keine BG vorliegend
1946 – 1961	Weberei Gampe	Keine BG zu Nutzungsänderung vorliegend
1963	Beschluss STR 24.01.1963: - Ausbau 1. /2.OG zum Jugendheim (Zuschuss bayr. Jugendring → Zweckbindung !) - 3.OG: Kein Ausbau (Erweiterungsmöglichkeit Jugendheim) - EG: Hausmeisterwohnung und allgem. Sanitäranlagen - 4.OG: Einbau Wohnung (für städt. Bediensteten – Ing. Gill)	Keine BG zu Nutzungsänderung vorliegend
1987	Errichtung einer Eingangsüberdachung	Bescheid LRA 17.12.1987 (A 1668/87)
1996	Nutzungsänderung EG: Wohnen in 1-zügigen Kindergarten	Bescheid Stadt Friedberg (F-1996/120)

Gegenwärtig sind nachfolgende Nutzungen am Vereinshaus Wasserturm zu verzeichnen:

Geschoss	Raum	Größe in m <sup>2</sup>	Nutzer
EG	EDV-Raum (incl. Aufenthaltsraum, Küche VHS)	97	VHS
1. OG	Hauptraum (incl. 2 Nebenräume)	111	VHS, Bund Naturschutz, Türk. Elterninitiative, div. Einzelnutzungen auf Anfrage
2. OG	Hauptraum Mitte	45	VHS, Pfadfinder Friedberg, div. Einzelnutzungen auf Anfrage
	Nebenraum rechts	29	Volkshochschule
	Nebenraum links	24	VHS, Pfadfinder-Friedberg
3. OG	Haupt-Raum	75	Tandem-Gruppe
	Nebenraum	29	Tischtennisclub
4. OG	Gruppenraum Funker	26	Radio-Amateur-Club
	Gruppenraum KJG	28	KJG
	Gruppenraum Pfadfinder	17	Pfadfinder Friedberg



Das Gebäude verfügt über insgesamt 880 m<sup>2</sup> Nett Nutzfläche. Hiervon entfallen 481 m<sup>2</sup> auf vorbeschriebene VHS- und Vereinsnutzung (ohne Nebennutzflächen wie WCs etc.).

Im Ergebnis ist festzustellen, dass für die gegenwärtig stattfindende Vereinsnutzung keine baurechtliche Legitimation besteht.

## **2. Brandschutz**

### **2.1. Feuerbeschau:**

Am 17.06.2016 fand durch die Untere Bauaufsicht der Stadt Friedberg eine Feuerbeschau statt. Die mit Bescheid vom 22.06.2016 ergangenen Auflagen und Sofortmaßnahmen wurden bis 31.07.2016 vollumfänglich erledigt.

Zusätzlich wurden durch das Gebäudemanagement der Stadt Friedberg im Herbst 2016 zur Verbesserung der Personenrettung im Gebäude und im Vorgriff auf das zu erstellende Brandschutzkonzept nachgenannte Maßnahmen umgesetzt:

- Herstellen einer Feuerwehraufstellfläche auf der Ostseite zur Anleiterung je eines Fensters pro Geschoss
- Sicherstellung der bestehenden Feuerwehzufahrt mittels Einbau von Pollern (bestehende Beschilderung wurde ergänzt)
- Herstellen eines Bypasses im 2. OG mittels Einbaus neuer Türöffnungen. Somit können alle Nutzer bei verrauchtem Treppenhaus das von der Feuerwehr anzuleitende Fenster erreichen.
- Schottung Elektrodurchführungen in den Decken
- E-Check incl. Mängelbeseitigung

### **2.2. Brandschutznachweis:**

Im Januar 2017 wurde mit der Erstellung eines Brandschutznachweises, der zunächst die statische Untersuchung der Feuerwiderstandsdauer der tragenden Bauteile beinhaltet, begonnen. Die Aufgabenstellung seitens der Geschäftsleitung sieht vor, ein Brandschutzkonzept zu entwickeln, das ohne die Erstellung eines 2. baulichen Rettungsweges (Fluchtturm) auskommt.

Nach intensiver Zusammenarbeit und zum Teil kontroverser Diskussionen konnte im Januar 2018 der Brandschutznachweis durch das beauftragte Ingenieurbüro Hartinger vorgelegt und fertig gestellt werden. Der nun vorliegende Brandschutznachweis wird von allen Beteiligten, inklusive den Prüfsachverständigen, dem Kommandanten der Freiwilligen Feuerwehr Friedberg, Herrn Geiger, sowie dem Kreisbrandrat, Herrn Happach, mitgetragen.



Nutzungen und maximale planmäßige Anzahl von Personen:

KG:	Kellerräume, Archiv Stadtwerke, Haustechnik Heizung, <u>keine Aufenthaltsräume</u>	
1.OG	Volkshochschule (VHS)	12 Personen
2.OG	VHS, diverse Einzelnutzer	20 Personen
3.OG	Tandem, TTC	40 Personen
4.OG:	Amateurfunker, Pfadfinder, KJG	30 Personen

2.3. Bauliche Maßnahmen:

- Herstellen einer zweiten Feuerwehr-Aufstellfläche im Westen.  
Das Konzept sieht vor zusätzlich zum ersten Rettungsweg über das Treppenhaus zwei weitere Rettungswege über die Rettungsgeräte der Feuerwehr zur Verfügung zu stellen. Die Herstellung der zweiten Feuerwehr-Aufstellfläche im Westen erfordert die Fällung von 5 Bäumen. Zudem befinden sich 2 Parkplätze in der Feuerwehranfahrtszone. Inwieweit die beiden Parkplätze an der Schwimmbeck-Straße verlegt werden können bzw. ganz entfallen müssen, kann erst im Rahmen einer Anleiterprobe nach Erstellung der Feuerwehr-Aufstellfläche West abschließend geklärt werden.
- Einbau Brandmelde-Anlage Kategorie 1 (Vollüberwachung) incl. Aufschaltung ILS
- Schließen / Schottung aller Öffnungen in den Decken
- Herstellen eines feuerbeständigen Installationsschachtes vom Kellergeschoss bis ins 4. Obergeschoss
- Ertüchtigung der Leitungsverlegung in Flur und Treppenhaus nach MLAR
- Einbau eines zusätzlichen Fensters im Treppenhaus zur Rauchableitung incl. RWA-Anlage, Rauchmelder und Handtaster im Erdgeschoss und 4. Obergeschoss

2.4. Kosten:

Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie konnten im Vorgriff auf die erforderliche Entwurfsplanung etc., nachgenannte vorläufige Kostenannahmen getroffen werden:

KG 300 Hochbau:	ca. 37.000 €
KG 400 (HLS/L):	ca. 82.000 €
KG 500 (Außenanlagen):	ca. 57.000 €
<u>KG 700 (Nebenkosten):</u>	<u>ca. 40.000 €</u>
Gesamtprojektkosten:	ca. 216.000 €

Die zur Umsetzung erforderliche Bauzeit kann erst im Rahmen der weiteren Planungsschritte konkretisiert werden. Sofern o.g. Maßnahmen nicht in den Ferien abzuwickeln sind, was sehr wahrscheinlich ist, und eine Ausweitung der Schließung des Vereinshauses Wasserturm im Sommer zur Durchführung der Maßnahmen ausscheidet, sind Ersatzräume für die Vereins- und VHS-Nutzung bereit zu stellen. Aufgrund der bestehenden Vollausslastung der Räume an städtischen Immobilien kann dies nur mittels Bereitstellung von Containern erfolgen.

Diese Kosten fallen zusätzlich an.



Aufgrund der Tatsache, dass die bestehende Nutzung bauordnungsrechtlich nicht genehmigt ist, ist diese Nutzung im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens zu legitimieren. Inhalt des Baugenehmigungsverfahrens ist u.a. das vorgenannte Brandschutzkonzept. Sofern die erforderlichen baurechtlichen Schritte incl. Umsetzung des Brandschutzkonzeptes nicht realisiert werden, ist eine Nutzungsuntersagung durch die Bauaufsicht zu befürchten.

### **3. Weitere Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen:**

Der Wasserturm befindet sich im Wesentlichen in den Innenräumen im Ausbaustadium der 60er bzw. 80er Jahre des 20. Jahrhunderts.

Abgesehen von den nachgenannten Maßnahmen, wurden nur die nötigsten Maßnahmen zur Erhaltung der Gebrauchstauglichkeit im Rahmen des Bauunterhalts (Reparatur) durchgeführt:

- 1986: Teilerneuerung Fenster
- 1987: Errichtung Eingangsüberdachung
- 2008: Ertüchtigung Keller-Außenabgang
- 2013: Erneuerung Bodenbelag 1. OG
- 2015: Ertüchtigung Geländer Treppenhaus

#### **3.1. Maßnahmenpaket 2 - Ertüchtigung TGA (ohne Bereich Werke):**

Die nachgenannten Maßnahmen sind mittelfristig aus betriebsmitteltechnischer Sicht geboten:

- Wärmedämmung Sanitär nach EnEV
- Neuer Gasbrennwertkessel (Baujahr 1997)
- Neue Kaminanlage
- Heizungsleitungen mit Dämmung versehen
- Strangreguliertventile
- Thermostatventile an Heizkörper
- Erneuerung Elektroinstallation

Kosten:	
KG 400:	ca. 78.000 €
KG 700:	ca. 18.000 €
Gesamtprojektkosten	ca. 96.000 €



### 3.2. Maßnahmenpaket 3 - Modernisierung Innen:

- Austausch Abwasserleitungen
- Austausch Trinkwasserleitungen
- Austausch Einrichtungsgegenstände
- Austausch Heizkörper
- Vollständige malerseitige Überarbeitung aller Oberflächen
- Erneuerung Bodenbeläge
- Tausch restliche Holzfenster

Kosten:	
KG 300:	ca. 101.000 €
KG 400:	ca. 81.000 €
KG 700:	ca. 42.000 €
Gesamtprojektkosten:	ca. 224.000 €

### 3.3. Maßnahmenpaket 4 - Erneuerung der Fassade:

Die bestehende hinterlüftete Fassade aus Welleternitplatten wird durch geeignete witterungsbeständige Faserplatten (incl. Dämmung und Hinterlüftung) ersetzt.

Kosten:	
KG 300:	ca. 207.000 €
KG 700:	ca. 48.000 €
Gesamtprojektkosten	ca. 255.000 €

**Bei Realisierung der Maßnahmenpakete 1 – 4 ist insgesamt mit Gesamtprojektkosten in Höhe von 791.000 € zu rechnen.**

## 4. Eigentumsverhältnisse:

Der Wasserturm befindet sich im Eigentum der Stadtwerke Friedberg. Mit Vertrag vom 13.05./07.06.2010 werden das Erdgeschoss, das 1. Obergeschoss, das 2. Obergeschoss, das 3. Obergeschoss und Teilbereiche des 4. Obergeschosses von der Stadt Friedberg zur Untervermietung/Gebrauchsüberlassung an Vereine, Jugendgruppen und die Volkshochschule Aichach-Friedberg angemietet.

Hierfür wird eine Jahresmiete von 500 € incl. MwSt. entrichtet.

Gemäß der vertraglichen Vereinbarung übernimmt der Mieter, die Stadt Friedberg, die Verkehrssicherungspflicht incl. Räum- und Streudienst sowie die Instandhaltungsaufgaben zur Gewährleistung der Gebrauchstauglichkeit sowie Aufrechterhaltung der Vereins- und Jugendnutzung.



Investitionsmaßnahmen hinsichtlich der Standsicherheit des Gebäudes und der Gebäudesubstanz werden nach Rücksprache mit dem Mieter (Stadt Friedberg) vom Vermieter (Stadtwerke Friedberg) veranlasst. Die Kostenteilung zwischen Stadt Friedberg und Stadtwerke wird je nach Einzelmaßnahme und Veranlassung im gegenseitigen Einvernehmen getroffen.

Maßnahmen des laufenden Bauunterhaltes zur Gewährleistung der Gebrauchstauglichkeit im Rahmen der vertraglichen Gebrauchsüberlassung und Aufrechterhaltung der Jugend-/ Vereins- und Volkshochschul-Nutzung werden von der Stadt Friedberg bei vollumfänglicher Kostenübernahme veranlasst.

**Anlagen:**

Plan Feuerwehrezufahrten

Kostenübersicht