

ZEPPELIN-STIFTUNG FN Sitzungsvorlage Drucksache-Nr. 2021 / V 00205	Ausfertigungen: Stadtbauamt, KOH, SBV, SPK, STP
Dienststelle: Stadtbauamt Aktenzeichen: SBA WR	15.06.2021, Unterschrift:
Mitzeichnung (Datum, Kurzzeichen): <input type="checkbox"/> BM Stauber _____ <input checked="" type="checkbox"/> Stadt- und Stiftungspflege _____ <input checked="" type="checkbox"/> BM Köster _____ <input checked="" type="checkbox"/> EBM _____ <input checked="" type="checkbox"/> OB Brand _____	

Betreff: Brandschutztechnische Ertüchtigung Karl-Olga-Haus - Baubeschluss Anlage(n): Grundrisse			
Medien: Bitte ankreuzen. Alles, was präsentiert werden soll, muss mindestens 1 Arbeitstag vor den jeweiligen Sitzungen der Geschäftsstelle des Gemeinderates zugeleitet werden, damit die Präsentation gewährleistet werden kann.			
<input checked="" type="checkbox"/> MS Office Dateien (inkl. ppt, .mpp)	<input type="checkbox"/> .pdf-, htm-Dateien	<input type="checkbox"/> DVD	<input type="checkbox"/> Video

Referent und Zeitdauer: Herr Kübler/10 Min; davon Sachvortrag 5 Min.

Gremium:	Datum:	Zuständigkeit:	Öffentlichkeitsstatus:
Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt / Betriebsausschuss SE	13.07.2021	Vorberatung	öffentlich
Gemeinderat	21.07.2021	Beschluss	öffentlich

Ggf. Hinweis auf frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, Drucksache-Nr.):

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN ja nein

Kosten: einmaliger Aufwand (konsumtiv)
 einmalige Auszahlung (investiv)

Betrag: EUR
Betrag: 850.000 EUR

MITTELBEREITSTELLUNG IM HAUSHALT:

Stadt Ergebnis-HH Finanz-HH Kontierungen:
 Stiftung Ergebnis-HH Finanz-HH Kontierungen: 7.31400200H0741 / 78710000

Zur Verfügung stehende Mittel:

Planansatz im lfd. Jahr: 850.000 EUR
Ermächtigungsübertrag aus dem Vorjahr: EUR

Auszufüllen durch die Stiftungspflege:

Gemeinnützigkeitsrechtlicher Unbedenklichkeitsvermerk:

Der Beschlussantrag entspricht den steuerbegünstigten Zwecken im Sinne der Abgabenordnung: § 52 Gemeinnützigkeit oder § 53 Mildtätigkeit. Der Beschlussantrag entspricht NICHT den steuerbegünstigten Zwecken im Sinne der Abgabenordnung: § 52 Gemeinnützigkeit oder § 53 Mildtätigkeit.

Eine Stellungnahme der Stiftungspflege ist als Anlage beigefügt.

Die Vorlage wird von der Stiftungspflege

befürwortet.
 nicht befürwortet.

15.06.2021

Datum

gez. i. V. Forstenhäusler

Unterschrift des Stiftungspflegers

Beschlussantrag:

1. Der Planung zur brandschutztechnischen Ertüchtigung des Karl-Olga-Hauses mit Gesamtkosten in Höhe von 850.000 EUR wird zugestimmt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die weiteren Schritte zur Umsetzung der Maßnahme in

die Wege zu leiten und die erforderlichen Verträge abzuschließen.

3. Die Durchführung der Maßnahme steht unter dem Vorbehalt der Genehmigung des Haushalts.

Begründung:

1. **Historie**

Das 1892 eingeweihte Karl-Olga-Krankenhaus verfügte über 25 Betten. Ab 1980 beherbergte das Karl-Olga-Haus ein Altenpflegeheim mit 79 Heimplätzen. 1989 wurden alle Zimmer zu Pflegezimmern umgebaut, die Nasszellen wurden barrierefrei. Heute ist das Karl-Olga-Haus eine Einrichtung der Zeppelin-Stiftung mit insgesamt 110 Kurz- und Dauerpflegeplätzen.

Im Jahr 2009 wurde das Karl-Olga-Haus einer ganzheitlichen Bewertung hinsichtlich des vorbeugenden Brandschutzes unterzogen unter der Maßgabe der heutigen Sicherheitsstandards. Die damals errechneten Baukosten beliefen sich auf ca. 1,4 Mio. Euro.

2. **Historie/ Gutachten für die Interimszeit**

Vor dem Hintergrund dessen, dass in direkter Nachbarschaft die Nutzflächen neu geschaffen werden sollten, wurde 2011 für die Interimszeit bis zur Fertigstellung der Gebäude der vorbeugende Brandschutz im Karl-Olga-Haus neu bewertet. In diesem Zusammenhang war zu berücksichtigen,

- dass der Personenschutz noch gewährleistet werden kann und
- dass in einem Schadensfall schnell ein Störfall an die Rettungskräfte weitergeleitet wird.

Die dafür notwendigen Maßnahmen wurden in enger Abstimmung mit der Baurechtsbehörde von Seiten der Gutachter in ein objektbezogenes Brandschutzkonzept eingearbeitet. Das objektbezogene Brandschutzkonzept war erstellt unter der Voraussetzung, dass eine geschätzte Interimszeit von 3 Jahren bis zum Umzug angesetzt werden kann. Neben organisatorischer Pflichten für den Betreiber und einer regelmäßigen behördlichen Inspektion des Karl-Olga-Hauses wurde festgelegt:

- 2.1 Eine flächendeckende Brandmeldeanlage (BMA) ist auszuführen, direkt aufgeschaltet auf die Feuerwehrleitstelle. Als Schutzziel wurde eine frühzeitige Detektion eines Schadensfalls angestrebt. Im Falle einer Detektion der Brandmeldeanlage werden die Heimbewohner und das Pflegepersonal über eine Alarmierungsanlage informiert.
- 2.2 Eine mindestens feuerhemmende Konstruktion (F30) ist zu gewährleisten oder ggf. nachzurüsten. Insbesondere die Treppenträume der notwendigen Treppen waren zu betrachten.

3. **Historie/ Umsetzung baulicher Brandschutz-Maßnahmen**

3.1 flächendeckende Brandmeldeanlage (BMA)

Mit Verfügung vom 22.07.2011 wurde die Planung und Realisierung der flächendeckenden Brandmeldeanlage unmittelbar umgesetzt und am 25.02.2013 abgeschlossen.

3.2 Eine mindestens feuerhemmende Konstruktion (F30)

Um eine schnelle Abhilfe zu schaffen wurde ein vorübergehender Kompromiss gefunden und für die Treppenträume bereits ausgeführt:

- Brandschutztechnische Abtrennung der momentanen Aufenthaltsbereiche im 1. und 2. OG mit umfangreichen Maßnahmen
- Austausch von Türabschlüssen in den notwendigen Treppenhäusern „Mitte“ und „Ost“
- Einbau von neuen Rasterdecken in den notwendigen Treppenträumen „Mitte“ und „Ost“
- Kapselung der Brandlasten in den notwendigen Treppenträumen

Die abgerechneten Kosten dieser 2 Maßnahmen beliefen sich auf zusammen brutto rd. 300.000 €.

Weitere bauliche Maßnahmen aus Punkt 2.2 des objektbezogenen Brandschutzkonzepts von 2011 für die Interimszeit waren vereinbarungsgemäß noch offen.

Die Überschreitung der zur Zeit des Gutachtens geschätzten Interimszeit von 3 Jahren wurde in den vergangenen Jahren bei den behördlichen Inspektionsrundgängen mehrfach angesprochen. Im Zuge der Brandverhütungsschau am 10.08.2017 wurde bereits eine Weiternutzung des Gebäudes auf unbestimmte Zeit festgestellt und stark thematisiert. Der Kompromiss von 2011 konnte nicht mehr aufrechterhalten werden. Mit Schreiben vom

14.08.2017 wurde die Forderung des Bauordnungsamts dokumentiert, alle Maßnahmen des Brandschutzkonzepts von 2011 vollständig umzusetzen.

4. **Bauliche Maßnahmen**

Das mehrfach umgebaute historische Gebäude war daraufhin zu untersuchen, ob die tragenden Konstruktionen als feuerhemmend (F30) eingestuft werden können. Das Gutachten von 2011 sah vor, dass zusätzlich 2 Brandschutzbereiche vom EG bis 3. OG ausgebildet werden, deren Trennwand in F90 und mit T90-RS-Türen auszuführen ist.

- Umfassungswände der Treppenträume und von Technikräumen müssen feuerhemmend (F30) sein,
- Herstellung einer sicheren Ausgangsführung der Rettungswege bei notwendigen Treppenträumen bis ins Freie,
- Leitungsdurchführungen durch Trennwände oberhalb der abgehängten Decken müssen abgeschottet werden,
- Bestehende Türelemente müssen daraufhin untersucht werden ob eine bauaufsichtliche Zulassung noch besteht oder eine Nachrüstung dahingehend möglich ist.

Drei notwendige Treppenträume untergliedern das Gebäude in vier Teile. Die dadurch entstehenden Bereichsabgrenzungen für den baulichen Brandschutz entsprechen denen des Gutachtens von 2011. Dabei wird über den Treppenraum „Mitte“ die oben beschriebene Trennung in 2 Brandschutzbereiche hergestellt.

- Über die Treppenträume wird jedes Geschoss in vier Teile gegliedert. In jeder Etage kann mit den Heimbewohnern schnell ein Bereich erreicht werden mit ausgewiesenem Feuerwiderstand. Zeitversetzt kann dann bei anhaltender und sich ausweitender Gefahrenlage die zeit- und einsatzkräfteintensivere vertikale Evakuierung des Objekts vorgenommen werden.
- Die Flächen der Bereiche, die in den Etagen entstehend sind durch die Teilung klein genug und die Anzahl der Bewohner in den Bereichen ist gering genug, dass die Flure keiner Brandschutzanforderung mehr unterliegen.

Von Seiten der Stadtverwaltung wurde 2018 eine Untersuchung und Bewertung der Bauteile in Auftrag gegeben. Das Gutachten über die Bewertung des Feuerwiderstands der Bestandsbauteile von 2019 ist Grundlage der vorliegenden Beschlussvorlage.

Vor dem Hintergrund des in Aussicht gestellten Neubaus wurde die Umsetzung durch das D III bis 2021 zurückgestellt. Im Haushalt 2021 sind erstmalig Mittel für die Baumaßnahme in den Haushalt eingestellt. Um der von behördlicher Seite dokumentierten Gefährdung Rechnung zu tragen und um keine Zeit zu verlieren, hat das SBA nach Genehmigungsentscheid für die Freigabe der Planungsmittel die Planung der Maßnahme beauftragt – noch bevor der Haushalt genehmigt wurde.

5. Kosten

Die Risiken der derzeitigen Baupreis- und Baukostensituation sind nicht kalkulierbar und daher in der Kostenschätzung nicht enthalten.

KG 300	420.000 €
KG 400	180.000 €
KG 700	150.000 €
zzgl. 13 % UVG	100.000 €
<hr/>	
Summe	850.000 €

6. Termine

Die Brandschutzmaßnahme muss im laufenden Betrieb umgesetzt werden. Um die Störungen der Betriebsabläufe in einem erträglichen Maß zu halten und damit nicht zu viele betroffene Zimmer stillgelegt werden müssen, wird die Brandschutzmaßnahme in drei Bauabschnitten durchgeführt. Vorbehaltlich der Verfügbarkeit von qualifizierten Bauunternehmen sind folgende Termine geplant:

Baubeginn Bauabschnitt 1	4. Quartal 2021
Baubeginn Bauabschnitt 2	1. Quartal 2022
Baubeginn Bauabschnitt 3	2.-3. Quartal 2022
Fertigstellung	4. Quartal 2022

7. Finanzierung

Die Durchführung der Maßnahme steht unter dem Vorbehalt der Genehmigung des Haushalts.

Im Haushalt 2021 stehen mit 850.000 EUR auf der Kontierung 7.31400200H0741 / 78710000 ausreichende Finanzierungsmittel zur Verfügung.

Um Beratung und Beschlussfassung wird gebeten.