

Inhaltsverzeichnis

Sitzungsdokumente	
Tagesordnung	2
Vorlagendokumente	
TOP Ö 1.2.1 Konrad-Adenauer-Hauptschule, Brandschutzsanierung	
Vorlage V/2022/636	4
TOP Ö 1.2.2 Konrad-Adenauer-Hauptschule, Neubau eines Interims	
Vorlage V/2022/632	6
TOP Ö 1.2.3 Verwendung von erneuerbaren Energien und Energieeffizienzmaßnahmen für öffentliche Liegenschaften	
Vorlage V/2022/634	8
TOP Ö 1.2.4 Rathaus - Dachsanierung	
Vorlage V/2022/635	11
Grundriss Dachgeschoss V/2022/635	14
TOP Ö 1.2.5 Turnhalle Wipperfeld - Umbau zur Versammlungsstätte und weitere Maßnahmen	
Vorlage V/2022/633	15
Einzelmaßnahmen V/2022/633	19
Fotodokumentation V/2022/633	21
TOP Ö 1.4.1 Sachstandsbericht zu Bauprojekten des Gebäudemanagements	
Mitteilung M/2022/985	27
TOP Ö 1.4.2 Barrierefreies WC im Rathaus	
Mitteilung M/2022/984	30
Bilder von der Baustelle M/2022/984	32



EINLADUNG

Sitzung:	Bauausschuss V/8
Sitzungstag:	Donnerstag, den 09.06.2022
Sitzungsort:	Ratssaal des Alten Seminars, Lüdenscheider Str. 48
Beginn:	18:00 Uhr

Auf die vorangehende Baustellenbesichtigung Konrad-Adenauer-Hauptschule um 17:00 Uhr wird verwiesen.

TAGESORDNUNG

1 Öffentliche Sitzung

1.1 Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung und der Beschlussfähigkeit

1.1.1 Anerkennung der Tagesordnung

1.2 Empfehlungen an den Rat

1.2.1 Konrad-Adenauer-Hauptschule, Brandschutzsanierung V/2022/636

1.2.2 Konrad-Adenauer-Hauptschule, Neubau eines Interims V/2022/632

1.2.3 Verwendung von erneuerbaren Energien und Energieeffizienzmaßnahmen für öffentliche Liegenschaften V/2022/634

1.2.4 Rathaus - Dachsanierung V/2022/635

1.2.5 Turnhalle Wipperfeld - Umbau zur Versammlungsstätte und weitere Maßnahmen V/2022/633

1.3 Anfragen

1.4 Mitteilungen

1.4.1 Sachstandsbericht zu Bauprojekten des Gebäudemanagements
M/2022/985

1.4.2 Barrierefreies WC im Rathaus
M/2022/984

1.5 Verschiedenes

2 Nichtöffentliche Sitzung

2.1 Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung und der
Beschlussfähigkeit

2.2 Anerkennung der Tagesordnung

2.3 Anfragen

2.4 Mitteilungen

2.5 Verschiedenes

Horst Finthammer
-Vorsitzender-



BM - Gebäudemanagement

III - Fachbereich III (Finanzen)

Konrad-Adenauer-Hauptschule, Brandschutzsanierung

Gremium	Status	Datum	Beschlussqualität
Bauausschuss	Ö	09.06.2022	Vorberatung
Stadtrat	Ö	21.06.2022	Entscheidung

Beschlussentwurf:

Der Beschlussentwurf wird bis zur Sitzung des Stadtrates am 21.06.2022 vorgestellt.

Finanzielle Auswirkungen:

Die finanziellen Auswirkungen auf den Haushalt werden ermittelt.

Demografische Auswirkungen sowie Auswirkungen auf Inklusion:

keine

Begründung:

Die Brandschutzsanierung in der Konrad-Adenauer-Hauptschule wird bauabschnittsweise im laufenden Schulbetrieb umgesetzt. Mit der anschließenden notwendigen Fassaden- und Dachsanierung ist ein Bauzeitraum von drei bis fünf Jahren geplant.

Der erste Bauabschnitt, die energetische Sanierung und Brandschutzsanierung der Aula, ist voraussichtlich zu Beginn des nächsten Schuljahres abgeschlossen. Die Musikschule ist bereits in ihren neuen Räumen neben der Aula eingezogen. Erhebliche Lieferverzögerungen bei den Brandschutztüren bewirken, dass die Aula schulintern aber noch nicht als Versammlungsstätte genutzt werden darf.

Die Sanierungsarbeiten im zweiten Bauabschnitt der KAH laufen zeitgleich. Beim Öffnen der Zwischendecken wurde festgestellt, dass die Feuerwiderstandsklasse der Decken nicht dem zugrunde gelegten Standard entspricht. Im aktuellen Brandschutzkonzept wird die Feuerwiderstandsklasse F90 unterstellt. Das heißt, dass

die Betondecke dem Feuer 90 Minuten Widerstand leisten können muss. Bestehende und neue Leitungen müssten entsprechend dieser Klassifizierung geschottet werden.

Vor Ort vorhanden sind Betonrippendecken, die nur die Brandschutzanforderung F30 erfüllen. Das heißt, die Betondecke leistet einem Feuer nur 30 Minuten Widerstand. Dieser zeitliche Unterschied bedeutet ein deutlich erhöhtes Sicherheitsrisiko für den Schulbetrieb und ist nicht baugenehmigungsfähig.

Betonrippendecken wurden Anfang der 1970er Jahre an der Konrad-Adenauer-Hauptschule eingesetzt, um Material einzusparen und kostengünstig zu bauen. Die Betondecke ist für den Brandschutz durchgängig zu dünn. Bei einer Ertüchtigung ist die Deckenverkleidung zu entfernen, eine brandhemmende Verstärkung unterhalb der Decke anzubringen und die Akustikdecke wiederaufzubauen. Das bedeutet im Ergebnis eine Demontage bis auf den Rohbau und anschließenden Neuaufbau; unter dem Vorbehalt der positiven Prüfung durch den Statiker.

Eine Aufrüstung auf F90 wäre aufgrund der baulichen Gegebenheiten wie z.B. unzureichende Anschlüsse von Wänden an Decken, maroder Leitungen und der Notwendigkeit, im gesamten Gebäude neue Brandschutzdecken und Akustikdecken für die Klassenräume zu planen, sehr teuer.

Hinzu kommt, dass der Gesamtzustand des Gebäudes sehr schlecht ist. Eine Fassaden- und eine Dachsanierung ist unerlässlich. Der Zustand der Fachräume entspricht nicht den geforderten Anforderungen.

Aus baulicher Sicht empfiehlt sich der Abriss des Teilgebäudes und ein Neubau an selbiger Stelle. Aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten ist auch langfristig ein moderner Neubau einem sanierten Altbau vorzuziehen.

Vorgehensweise Variante 1:

Die Hermann-Voss-Realschule bezieht wie geplant das Interim mit vierzehn Klassenräumen. Die Hauptschule nutzt den Altbau mit fünfzehn Klassenräumen und die Mensa während der Bauphase. Derzeit wird der Raumbedarf für die Konrad-Adenauer-Hauptschule ermittelt. Das Ergebnis wird baldmöglichst mitgeteilt.

Vorgehensweise Variante 2:

Sollte der Raumbedarf der Konrad-Adenauer-Hauptschule nicht im Altbau abgebildet werden können, besteht die Option, dass Interimsgebäude um eine dritte Etage aufzustocken. Inwieweit Fachräume in dem Gebäude zu realisieren und wie hoch die Mehrkosten durch die Aufstockung sind, wird geprüft.

In diesem Fall wird angekündigt, dass die Vorlage V/2022/632 Konrad-Adenauer-Hauptschule, Neubau eines Interims, zurückgezogen wird.

Vor der Sitzung des Bauausschusses am 09.06.2022 ist eine Begehung der Aula und eines Musterraumes im zweiten Bauabschnitt vorgesehen. Über den Sachstand wird berichtet.



BM - Gebäudemanagement

III - Fachbereich III (Finanzen)

Konrad-Adenauer-Hauptschule, Neubau eines Interims

Gremium	Status	Datum	Beschlussqualität
Bauausschuss	Ö	09.06.2022	Vorberatung
Stadtrat	Ö	21.06.2022	Entscheidung

Beschlussentwurf:

Der Stadtrat beschließt den Bau des Interims mit den neuen Baukosten von 3.586.000 € zur Auslagerung von vierzehn Klassenräumen für die Brandschutzsanierung der Konrad-Adenauer-Hauptschule. Die Mehrkosten von 456.000 € werden im Rahmen der Haushaltsplanung 2023 sichergestellt.

Finanzielle Auswirkungen:

Im Haushalt 2022 stehen 3.130.000 € für die Baumaßnahme zur Verfügung. Die Mehrkosten von 456.000 € sind im Rahmen der Haushaltsplanung 2023 anzumelden.

Demografische Auswirkungen sowie Auswirkungen auf Inklusion:

Schulen, die den aktuellen energetischen und brandschutztechnischen Anforderungen entsprechen, wirken sich positiv auf die Wohnortwahl junger Familien aus. Zudem tragen gehobene Sicherheitsstandards zum Wohlbefinden bei.

Begründung:

Die Umsetzung der Brandschutzsanierung in der Konrad-Adenauer-Hauptschule erfolgt bauabschnittsweise im laufenden Schulbetrieb. Diese betrifft auch die Räume, die von der Hermann-Voss-Realschule und Musikschule belegt sind.

Die Bauabschnitte wurden so gebildet, dass Baustelle und laufender Schulbetrieb räumlich getrennt werden.

Für die anstehenden Bauabschnitte sind vierzehn Klassenräume auszulagern. Das erfordert einen Neubau als Interimslösung.

Die Planung für das Interim wird in der Sitzung durch eine Vertreterin des begleitenden Büros SIC architekten vorgestellt.

Im Haushalt 2022 stehen 3.130.000 € für die Baumaßnahme inkl. 110.000 € für die Erstausrüstung / Möblierung zur Verfügung.

Nach Prüfung und Überarbeitung des Leistungsverzeichnisses und unter Berücksichtigung der aktuellen wirtschaftlichen Situation in Bezug auf Lieferverzögerungen und Preisentwicklungen ergeben sich hier Mehrkosten in Höhe von 330.000 €. Des Weiteren sind Kosten für die Planung und Umsetzung der Außenanlagen in derzeit geschätzter Höhe von 126.000 € zu berücksichtigen, insgesamt 456.000 €.

Eine Fertigstellung des Neubaus des Interims ist für 2023 geplant.

Die Finanzierung der baulichen Maßnahmen ist vor Beginn des Vergabeverfahrens sicherzustellen.

Um das Vergabeverfahren vor der Sommerpause anzustoßen, wird eine Dringlichkeitsentscheidung vorbereitet, die unmittelbar nach der Sitzung des Bauausschusses am 09.06.2022 erbeten werden wird.

Die Genehmigung der Entscheidung wird für die Stadtratssitzung am 21.06.2022 vorbereitet.

Kassenwirksam werden die Mehrkosten von 456.000 € erst 2023. Daher sind diese im Rahmen der Haushaltsplanungen 2023 sicherzustellen.



BM - Gebäudemanagement

14-Rechnungsprüfung

III - Fachbereich III (Finanzen)

Verwendung von erneuerbaren Energien und Energieeffizienzmaßnahmen für öffentliche Liegenschaften

Gremium	Status	Datum	Beschlussqualität
Bauausschuss	Ö	09.06.2022	Vorberatung
Stadtrat	Ö	21.06.2022	Entscheidung

Beschlussentwurf:

Der Stadtrat beschließt bei Gebäudesanierungen zur Reduzierung des Primärenergieverbrauches eine Fokussierung auf die thermische Gebäudehülle, und die Machbarkeit zur Erneuerung der technischen Gebäudeausrüstung bzw. die Verwendung erneuerbarer Energien zur Strom- und Wärmeerzeugung zu prüfen und hinsichtlich Wirtschaftlichkeit abzuwägen.

Finanzielle Auswirkungen:

Mehrkosten für Dämmstoffe und Gebäudetechnik

Demografische Auswirkungen sowie Auswirkungen auf Inklusion:

Die Hansestadt Wipperfürth kommt ihrem Versprechen nach, das Klimaschutzkonzept und die Grundsätze der Nachhaltigkeit einzuhalten, gewinnt damit eine Vorbildfunktion und handelt verantwortungsvoll gegenüber den nächsten Generationen.

Begründung:

Am 03.03.2020 beschloss der Stadtrat einstimmig den „Grundsatzbeschluss zur Prüfung und Priorisierung der Verwendung von erneuerbaren Energien und Energieeffizienzmaßnahmen für öffentliche Liegenschaften durch das Regionale Gebäudemanagement (V/2020/224-T.O.P.1.4.3)“ durch den Rat der Hansestadt Wipperfürth einstimmig beschlossen. Mit diesem Beschluss wurde die Absicht bekräftigt, im Jahre 2050 CO₂-Neutralität zu erreichen.

Die wesentliche Reduzierung des Primärenergieverbrauches eines Gebäudes wird durch die thermische Gebäudehülle sowie der technischen Gebäudeausrüstung bzw. der Verwendung von erneuerbaren Energien zur Strom- und Wärmeerzeugung erreicht. Beide zuvor genannten Faktoren haben unterschiedliche Auswirkungen auf die Kosten.

Die Sanierung von thermischen Gebäudehüllen durch den Einsatz von hochwertigen Dämmstoffen mit vergrößerten Dämmstärken im Fassaden- und Dachbereich, sowie der Einsatz von Wärmeschutzverglasungen, verringern den Primärenergieverbrauch bei geringem Aufwand unter Berücksichtigung von anfallenden Mehrkosten. Die Umrüstung von Heizsystemen auf Wärmeerzeugung durch regenerative Energiequellen ist nur mit hohem Aufwand möglich. Insofern kommt der Sanierung der thermischen Gebäudehülle eine ungleich höhere Bedeutung zu.

Des Weiteren weisen die Materialien zur Ertüchtigung der thermischen Gebäudehülle eine deutliche höhere Restnutzungsdauer auf und erhöhen den Lebenszyklus des Gebäudes. Hingegen ist bei dem überwiegenden Anteil der Gebäudetechnik in Abhängigkeit von deren regelmäßiger Wartung mit Lebenszyklen von maximal 15 bis 30 Jahren Gesamtnutzungsdauer zu rechnen.

Beispiel Sanierung E.v.B

Die aktuelle Planung des Bauvorhabens „Energetische und brandschutztechnische Sanierung mit Umstrukturierung zum gebundenen Ganztag“ sieht beispielsweise vor, die Dämmstärken an den Fassaden sowie im Dachbereich zu vergrößern. Die anfallenden Mehrkosten für die Ausführung dieser Variante betragen 12,5 % bezogen auf die ursprünglichen Kosten zur Herstellung der Wärmedämmung. Des Weiteren ist die Ausführung einer 3-Scheiben Verglasung anstelle einer 2-Scheiben Verglasung geplant. Die Ausführung der 3-Scheiben Verglasung hat eine Kostensteigerung von 16% bezogen auf die ursprünglichen Kosten zur Herstellung der Fenster zur Folge.

Beispiel Turnhalle Wipperfeld

Beim Bauvorhaben „Umbau zur Versammlungsstätte“ ist voraussichtlich die Anschaffung einer neuen Heizung erforderlich. Die Planung sieht vor, die Heizung weiterhin mit fossilen Brennstoffen zu betreiben. Dies ist dem Umstand geschuldet, dass beispielsweise Wärmepumpen mit einer niedrigen Vorlauftemperatur arbeiten, große Heizflächen benötigen, und die Sanierung der thermischen Gebäudehülle erforderlich wäre. Im Falle des Einsatzes einer Wärmepumpe ohne Sanierung der thermischen Gebäudehülle wäre ein hoher Stromverbrauch erforderlich, der die Heizkosten erhöht und die Klimabilanz des Gebäudes verschlechtert. In diesem Falle ist der Einsatz eines Heizsystems mit fossilen Brennstoffen wirtschaftlicher und klimafreundlicher.

Der Einsatz von regenerativen Energiequellen ist somit bei Altbauten nur bedingt umsetzbar bzw. mit hohen finanziellen Auswirkungen verbunden. Daher ist bei jedem Bauvorhaben im Einzelfall zu prüfen, welche Maßnahmen ökologisch und wirtschaftlich durchgeführt werden können.

Das Gebäudemanagement ist dazu angehalten, für die öffentlichen Liegenschaften der Hansestadt Wipperfürth Effizienzpotentiale auszuschöpfen, den Energiebedarf der Gebäude zu senken, sowie die Verwendung erneuerbarer Energien zur Strom- und Wärmeerzeugung zu prüfen, und im Falle der Machbarkeit umzusetzen. Dabei ist es den Kriterien der Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit verpflichtet.

Die Hansestadt Wipperfürth verleiht auf diese Weise ihrem Bekenntnis zum Klimaschutzkonzept, den darin enthaltenen Maßnahmen und ihrer gelebten Vorbildfunktion Glaubwürdigkeit.



BM - Gebäudemanagement

III - Fachbereich III (Finanzen)

Rathaus - Dachsanierung

Gremium	Status	Datum	Beschlussqualität
Bauausschuss	Ö	09.06.2022	Vorberatung
Stadtrat	Ö	21.06.2022	Entscheidung

Beschlussentwurf:

Der Stadtrat beschließt, die Dachsanierung des Rathauses im Umfang von ca. 980.000 € unverzüglich umzusetzen. Im Haushalt sind Kosten von 810.000 € bereitgestellt. Der verbleibende Kostenanteil von 170.000 € wird aus den Mitteln unter derselben Projektnummer finanziert.

Finanzielle Auswirkungen:

Im Haushalt sind Kosten von 810.000 € bereitgestellt. Der verbleibende Kostenanteil von 170.000 € wird aus den Mitteln unter demselben Investitionskonto finanziert.

Demografische Auswirkungen sowie Auswirkungen auf Inklusion:

keine

Begründung:

Das Rathaus hat eine besondere Bedeutung für die Hansestadt Wipperfürth. Es prägt das Stadtbild, ist eingetragenes Baudenkmal und ein wichtiger Sitz der Verwaltung inkl. der Bürgermeisterin.

Der Sanierungsbedarf für das Rathaus ist unstrittig. In den vergangenen Jahren hat es bereits mehrfach Feuchtigkeitsschäden in den im Dachgeschoss befindlichen Räumlichkeiten gegeben. Die Dachsanierung hat eine besonders hohe Dringlichkeit. Diese wurde unter anderem im Zustandsbericht vom 14.10.21 des Sachverständigenbüro TSE festgestellt. Hiernach „dringt an vielen Stellen unkontrolliert Regenwasser in die Tragwerkskonstruktion und verursacht Schäden am Dachstuhl.“ Um weitere und größere Beschädigungen durch eindringendes Regenwasser zu vermeiden, ist eine unverzügliche Dachsanierung dringlich.

Neben dem Schutz des Denkmals ist die Verkehrssicherungspflicht zu berücksichtigen. Gemäß den Ausführungen des Sachverständigen fallen die Schieferplatten in Teilbereichen auseinander bzw. die Tragschalung hat so viel Wasser aufgenommen, dass die Haltbarkeit der Schiefer im Großteil nicht mehr gewährleistet werden kann. Aus diesem Grund soll bis zur Umsetzung der Dachsanierung ein Dachschutz-Netzrahmen

o. Ä. montiert werden, um etwaiges Herunterfallen von Schiefer zu verhindern. Hierbei handelt es sich um eine vorübergehende Sicherungsmaßnahme, der schnellstmöglich eine fachgerechte Sanierung der Dachfläche folgen soll.

Für die denkmalbedingten Aufwendungen ist eine Förderung über das Denkmalförderprogramm NRW 2023 zu beantragen. Die Höhe der Zuwendung beträgt bis zu 30 Prozent der zuwendungsfähigen Ausgaben. Der Antrag ist bis zum 01.10.22 an die Bezirksregierung Köln zu senden. In diesem Zusammenhang wird auch eine Inanspruchnahme des BKM Denkmalschutz-Sonderprogramms geprüft, das eine maximale Förderung von bis zu 50 Prozent ermöglichen würde.

Aus den vorgenannten Gründen ist die Dachsanierung vorzuziehen. Die Maßnahmen sorgen für die Verkehrssicherung, tragen zum Schutz der denkmalgeschützten Bausubstanz bei und senken gleichzeitig die Betriebskosten.

Die Dachsanierung umfasst dabei eine Instandsetzung der gesamten Dachfläche inkl. Glockenturm und Gauben, der darin enthaltenen Fenster sowie der Dachentwässerung. In diesem Zuge werden darüber hinaus in den vor genannten Bereichen Dämmarbeiten durchgeführt, sowie die Forderung aus dem Brandschutzkonzept zur Schaffung eines Zugangs zum Dachstuhl von außen über die Hochstraße umgesetzt. Der Zugang wird über ein neues Fenster als Anleiterstelle sichergestellt (siehe Anlage). Sämtliche Maßnahmen erfolgen dabei nach Abstimmung mit dem Landeskonservator denkmalgerecht.

In der Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses am 19.05.2020 wurde die Verwaltung beauftragt, im Rahmen eines ganzheitlichen Raumkonzeptes den Teilausbau des Dachgeschosses zum Innenhof hin zu prüfen. Zusätzliche Raumkapazitäten sind auch aufgrund der Anforderungen des Denkmalschutzes wirtschaftlich nicht darstellbar.

Die Kosten der Maßnahme werden auf ca. 980.000 € geschätzt. Die Schätzung unterstellt, dass das Rathaus im Gegensatz zum Kolpinghaus nicht vom Echten Hausschwamm betroffen ist. Die Prüfung steht noch aus. Diese ist erst sinnvoll, wenn die Dachsanierung umgesetzt wird und Bauteilöffnungen ermöglicht.

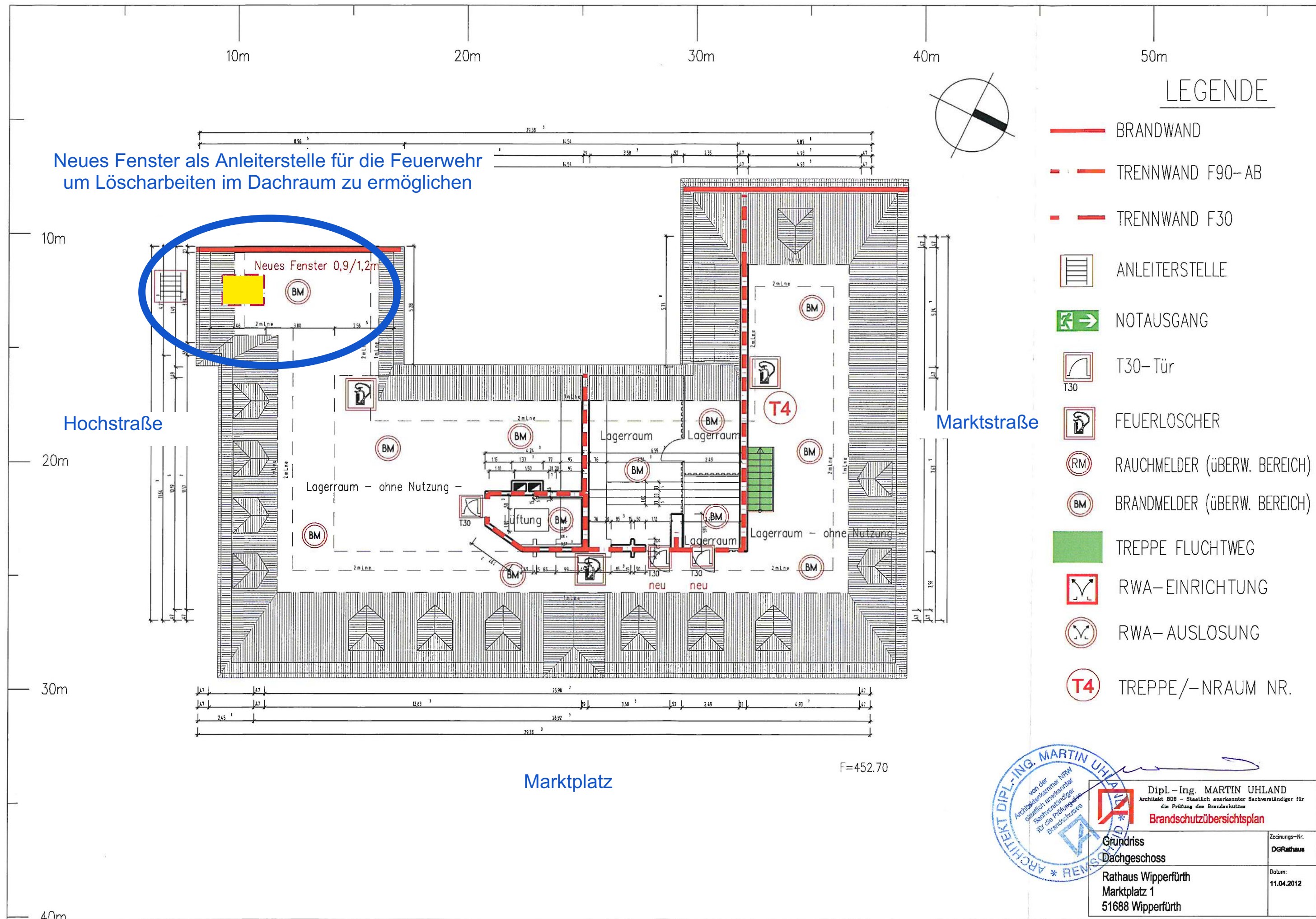
In der Investitionsübersicht 2022 bis 2025 sind folgende Summen vorgesehen:

Bezeichnung	2022	2023	Summe
Rathaus: Dachsanierung und Wärmedämmung, Fenstererneuerung	360.000	350.000	710.000
Rathaus: Brandschutz	100.000		100.000
Summe	460.000	350.000	810.000
Rathaus: Ballustrade zum Marktplatz	150.000		150.000
Rathaus: Sanierung Ratskeller	75.000		75.000

Somit stehen 710.000 € zur Verfügung. Der verbleibende Kostenanteil von 170.000 € wird aus Mitteln unter derselben Projektnummer finanziert. Die Sanierung der Ballustrade und des Ratskellers werden im Jahr 2022 nicht mehr umgesetzt.

Anlage:

Grundriss Dachgeschoss Rathaus (Auszug Brandschutzkonzept)





BM - Gebäudemanagement

III - Fachbereich III (Finanzen)

Turnhalle Wipperfeld - Umbau zur Versammlungsstätte und weitere Maßnahmen

Gremium	Status	Datum	Beschlussqualität
Bauausschuss	Ö	09.06.2022	Vorberatung
Stadtrat	Ö	21.06.2022	Entscheidung

Beschlussentwurf:

1. Der Stadtrat beschließt den Umbau und die Sanierung der Turnhalle Wipperfeld zur Versammlungsstätte nach Variante 3.
2. Die Mehrkosten von 480.000 € sind im Rahmen der Haushaltsplanberatungen für den Haushalt 2023 bereitzustellen.
3. Des Weiteren wird die Verwaltung beauftragt, Vereine und Stiftungen für eine Co-Finanzierung zu gewinnen, sowie die mögliche Inanspruchnahme von Fördermitteln zu prüfen.

Finanzielle Auswirkungen:

Im Haushalt 2022 sind 300.000 € für den Umbau der Turnhalle zur Versammlungsstätte veranschlagt. Die Mehrkosten von 480.000 € sind im Rahmen der Haushaltsplanberatungen für 2023 bereitzustellen.

Demografische Auswirkungen sowie Auswirkungen auf Inklusion:

Mit einer Versammlungsstätte lebt das Gemeinschaftsleben in einem Kirchdorf auf. Bürgerinnen und Bürger aller Altersgruppen, mit und ohne Beeinträchtigungen, finden sich zusammen und kommen miteinander ins Gespräch. Das Kirchdorf gewinnt mit einem guten Gemeinschaftsleben und Sportstätten mit Mehrwert an Attraktivität.

Begründung:

Die Turnhalle Wipperfeld stand vor der Corona-Pandemie neben dem Sport für Veranstaltungen insbesondere der Dorfgemeinschaft Wipperfeld zur Verfügung. Genau wie im Kirchdorf Kreuzberg profitiert das Gemeinschaftsleben enorm von einer Versammlungsstätte. Im Rahmen einer wiederkehrenden Prüfung stellte die Untere Bauaufsicht erhebliche Mängel an der Versammlungsstätte fest. Anforderungen des Brandschutzes werden nicht erfüllt. Im Ergebnis sind Veranstaltungen bis zur Behebung der Mängel nicht genehmigungsfähig.

Auf nachdrücklichen Wunsch der Schützenkapelle Wipperfeld wurde unter Kompensation der baulichen Mängel ausnahmsweise die Duldung einer geplanten Konzertveranstaltung im Januar 2022 nochmals zugesagt. Corona-bedingt fiel das Konzert ersatzlos aus.

Vorgeschlagen wird, die Turnhalle Wipperfeld zur Versammlungsstätte umzubauen, um künftige Veranstaltungen in Wipperfeld genehmigen zu können.

Im Rahmen des geplanten Umbaus zur Versammlungsstätte der Turnhalle Wipperfeld wurden Schäden am Gebäude und im Außenbereich festgestellt, wie Rissbildungen im Mauerwerk, Rissbildungen an Deckenverkleidungen, Putzabplatzungen, gerissene Wandfliesen usw. sowie eine erhebliche Abnutzung.

Zur Festlegung des Sanierungsumfangs wurden drei Kostenschätzungen durchgeführt:

- **Variante 1** beinhaltet Umbaumaßnahmen, die eine spätere Nutzung als Versammlungsstätte ermöglicht.
- **Variante 2** umfasst die Kosten, die zum Umbau der Turnhalle als Versammlungsstätte erforderlich sind, sowie Sanierungsmaßnahmen, die in den kommenden Jahren ohnehin anstehen werden.
- **Variante 3** beinhaltet den Umbau zur Versammlungsstätte, sowie umfangreiche Sanierungsmaßnahmen zur Ertüchtigung der Turnhalle.

Grundlagen der Kostenschätzung

Die festgestellten Risse im Mauerwerk weisen Rissbreiten bis zu 8 mm auf. In der Kostenschätzung ist eine zweikomponentige Rissverpressung von Rissen mit Öffnungsweiten größer 4 mm enthalten. Risse mit Öffnungsweiten kleiner oder gleich 4 mm können ausgeweitet und mit Acryl verschlossen werden. Beide Verfahren ermöglichen ein nachträgliches Überstreichen mit Dispersionsfarbe.

Nach Vorgaben der Versammlungsstättenverordnung müssen Bauteile in Versammlungsstätten aus schwer entflammaren Materialien bestehen. Der aktuelle Prallschutz an den Wänden der Turnhalle weist die vorgegebenen Anforderungen nicht auf und ist dementsprechend auszutauschen. Zur Einhaltung der Rettungswegbreiten sind Verbreiterungen von zwei Notausgangstüren erforderlich. Des Weiteren sind die an die Empore Flure angrenzenden Türen als Rauchschutztüren zu erneuern. Die beiden vorhandenen Rolltore der Geräteräume sind auf Grund der Brandschutzanforderungen nicht zulässig. Eines der beiden Rolltore ist mit einer verschiebbaren Rolltorschottung zu versehen, die im Falle der Nutzung der Turnhalle als Versammlungsstätte zugezogen werden kann. Das andere Rolltor ist gegen eine zweiflügelige Brandschutztür auszutauschen, da der Geräteraum während einer Veranstaltung als Getränkeausschank genutzt wird und dementsprechend zugänglich sein muss.

Die Decke der Turnhalle wurde als Holzbalkendecke mit Zwischensparrendämmung ausgeführt und entspricht somit nicht den Brandschutzanforderungen gemäß Sonderbauverordnung. Damit die Decke nicht ertüchtigt werden muss, sind Abstimmungen mit dem Bauamt erforderlich sowie die Einholung einer Sonderregelung. Eine Kompensationsmaßnahme wäre beispielsweise die Installation einer Brandmeldeanlage (BMA) im Dachbereich. Die Kosten für die Installation einer BMA im Dachbereich sind in der Kostenschätzung enthalten.

*Sollte die Installation einer BMA als Kompensationsmaßnahme nicht genehmigungsfähig sein, sind umfangreiche Ertüchtigungsmaßnahmen erforderlich. Beispielsweise besteht die Möglichkeit, einen Estrich im Dachbereich oberhalb der Holzbalkendecke zu verlegen. Jedoch bietet der Dachraum nur eingeschränkte Zugangsmöglichkeiten. Daher ist aktuell davon auszugehen, dass die Ertüchtigung der Holzbalkendecke von unten erfolgen muss. Hierzu sind die vorhandenen Paneele zu demontieren und eine Brandschutzverkleidung auszuführen. Im Anschluss sind die vorhandenen Paneele wieder zu montieren. Die Kosten für die Ertüchtigung der Holzbalkendecke sind in der Kostenschätzung **nicht** enthalten.*

Im gesamten Gebäude mit Ausnahme der Turnhalle sind Bodenbeläge bestehend aus Fliesen verbaut. In der Kostenschätzung ist die Erneuerung der Bodenbeläge (Variante 3) mit Fliesen enthalten. Variante 2 beinhaltet den Austausch gebrochener Bodenfliesen.

Die Wasch- und Duschräume sowie die Toilettenanlagen sind alterungsbedingt abgenutzt. In Variante 3 ist die Sanierung der Wasch- und Duschräume sowie der Toilettenanlage enthalten.

Im gesamten Gebäude ist die Sicherheitsbeleuchtung auf Grund ihres Zustandes zu ertüchtigen.

Die Schadstellen im Fassadenbereich (Bereich Schulhof) zeigen sich in Form von Rissen und Putzabplatzungen. Zur weiteren Verhinderung von eindringender Feuchtigkeit und der damit einhergehenden Vergrößerung des Schadensbildes sollten die Putzabplatzungen ausgebessert sowie die Risse verschlossen werden. Des Weiteren sind in der Kostenschätzung die Säuberung, Grundierung und der Anstrich der Fassade enthalten.

Die Ausführung der Abfangung entlang der Zufahrt zum Untergeschoss der Turnhalle ist in der Kostenschätzung mit Mauerscheiben berücksichtigt. Am höchsten Punkt weisen die Mauerscheiben eine Höhe von 0,50 m auf. Mit ansteigender Höhe laufen die Mauerschieben in horizontaler Richtung auf einer Länge von 6,00 m auf eine Höhe von null aus. Des Weiteren wurde in der Kostenschätzung eine Entwässerungsrinne quer zur Zufahrt mit Anschluss an den Kanal berücksichtigt.

Vor einer Notausgangstür sammelt sich Wasser mit Geröllausspülungen aus dem Hang. Die Randeinfassung der Pflasterung weist eine zu geringe Höhe auf, damit die Ausspülungen nicht auf das Pflaster gespült werden. Eine Anhebung des Pflasters sowie die Ausführung einer Entwässerungsrinne ist in der Kostenschätzung enthalten.

Zur Nutzung der Turnhalle als Versammlungsstätte ist eine Lüftungsanlage erforderlich. Die Montage der Lüftungsgeräte kann nicht auf dem Dach der Turnhalle erfolgen, da das Dach der Turnhalle aus einer Kombination von Walm- und Satteldächern besteht. Auf Grund von geringen zur Verfügung stehenden Flächen innerhalb der Turnhalle wurde in der Kostenschätzung die Aufstellung der Lüftungsanlage hinter der Turnhalle auf einer Freifläche vorgesehen. Zum Schutz vor unbefugtem Betreten wurde in der Kostenschätzung eine Einhausung aus Stabgitterzäunen kalkuliert. In einem Geräteraum ist eine Lüftungsanlage verbaut, die die Waschräume sowie Umkleiden mit Frischluft versorgt. Die Lüftungsanlage ist alterungsbedingt in einem schlechten Zustand. Auf Grund ihrer Dimensionierung ist sie nicht geeignet zur Versorgung der Turnhalle mit Frischluft.

Die vorhandene Heizungsanlage ist auf Grund ihres Alters ebenfalls in einem schlechten Zustand. Im Rahmen des Umbaus zur Versammlungsstätte sollte in Betracht gezogen werden die Heizungsanlage zu erneuern. Eine Auflistung der wesentlichen Einzelmaßnahmen ist in der Anlage 1 beigefügt.

Erkenntnisse über das Vorkommen von Schadstoffen in den verwendeten Baumaterialien zur Errichtung der Turnhalle liegen zum aktuellen Zeitpunkt nicht vor. Dementsprechend konnten keine Kosten für eine Schadstoffsanierung berücksichtigt werden.

Als Grundlage zur Kostenschätzung wurde der Baukostenindex 2021 sowie Einzelpreise von Angeboten aus der Vergangenheit herangezogen. Die ermittelten Kosten der einzelnen Varianten wurden wegen Baupreissteigerungen der vergangenen Monate mit einem Zuschlag in Höhe von 6 % auf den Gesamtpreis beaufschlagt. Zusätzlich ist ein Aufschlag von 10% für Unvorhergesehenes eingerechnet.

Übersicht Kostenschätzung

Variante	Kostenschätzung Stand April 2022
Variante 1 „Umbau zur Versammlungsstätte“	518.021,73 €
Variante 2 „Umbau zur Versammlungsstätte und Grundsanierung“	650.072,35 €
Variante 3 „Umbau zur Versammlungsstätte und Sanierung“	777.099,40 €

Im Sinne einer ganzheitlichen und nachhaltigen Betrachtung wird die Variante 3, „Umbau zur Versammlungsstätte und Sanierung“ mit geschätzten 780.000 € empfohlen.

Im Haushalt 2022 sind 300.000 € für den Umbau der Turnhalle zur Versammlungsstätte veranschlagt. Die Mehrkosten von 480.000 € sind im Rahmen der Haushaltsplanberatungen für 2023 bereitzustellen.

Des Weiteren wird die Verwaltung beauftragt, Vereine und Stiftungen für eine Co-Finanzierung zu gewinnen. Ebenso ist die Inanspruchnahme möglicher Fördermittel zu prüfen.

Die Umsetzung der Maßnahme Turnhalle Wipperfeld „Umbau zur Versammlungsstätte und Sanierung“ wird zu Verschiebungen in der Haushaltsplanungen 2023 und bei der personellen Planung des Gebäudemanagements führen.

Abhängig von der Entscheidung wird die Priorisierungsliste bei der nächsten Aktualisierung angepasst.

Anlagen:

Anlage 1: Auflistung der wesentlichen Einzelmaßnahmen

Anlage 2: Fotodokumentation

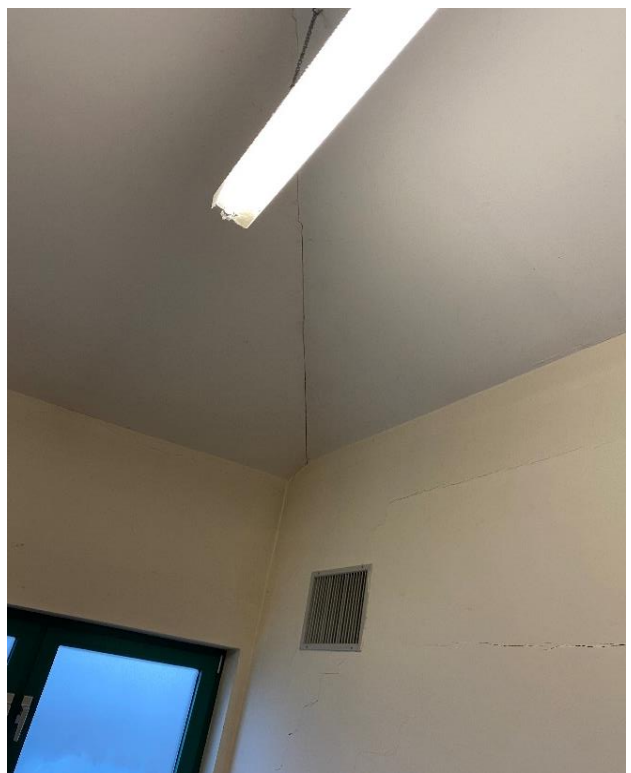
Variante 1 " Umbau zur Versammlungsstätte"	
Raum	Einzelmaßnahme
Turnlehrer UG	Sicherheitsbeleuchtung
Flur UG	Sicherheitsbeleuchtung
Toilettenanlage UG	Sicherheitsbeleuchtung
Turnhalle UG	Wandbeläge, Verbreiterung der Notausgangs- und Zugangstüre, Lüftungsanlage, Sicherheitsbeleuchtung, Abschottung der Geräteräume
Umkleideräume EG	Ertüchtigung Lüftungsanlage, Sicherheitsbeleuchtung
Eingangsbereich EG	Sicherheitsbeleuchtung
Empore EG	Sicherheitsbeleuchtung
Waschräume	Ertüchtigung Lüftungsanlage, Sicherheitsbeleuchtung
Dachraum	Brandmeldeanlage
Treppenhaus	Sicherheitsbeleuchtung
Außenanlage	Gründung und Einhausung Lüftungsanlage

Variante 2 „Umbau zur Versammlungsstätte und Grundsanierung“	
Raum	Einzelmaßnahme
Turnlehrer UG	Sicherheitsbeleuchtung, Malerarbeiten
Flur UG	Sicherheitsbeleuchtung, Malerarbeiten, Instandsetzung Bodenbeläge
Toilettenanlage UG	Sicherheitsbeleuchtung, Malerarbeiten, Instandsetzung Sanitäreinrichtungen, Instandsetzung Wand- und Bodenbeläge
Turnhalle UG	Wandbeläge, Verbreiterung der Notausgangs- und Zugangstüre, Lüftungsanlage, Sicherheitsbeleuchtung, Abschottung der Geräteräume
Umkleideräume EG	Ertüchtigung der Lüftungsanlage, Sicherheitsbeleuchtung, Innentüren, Malerarbeiten
Eingangsbereich EG	Sicherheitsbeleuchtung, Malerarbeiten, Innentüren
Empore EG	Sicherheitsbeleuchtung, Malerarbeiten
Technikraum	Erneuerung Heizungsanlage
Waschräume	Ertüchtigung der Lüftungsanlage, Sicherheitsbeleuchtung, Malerarbeiten, Instandsetzung Wand- und Bodenbeläge
Treppenhaus	Sicherheitsbeleuchtung, Malerarbeiten, Instandsetzung Bodenbeläge
Dachraum	Brandmeldeanlage
Fassade	Malerarbeiten
Außenanlage	Gründung und Einhausung Lüftungsanlage, Abfangung, Herstellung Entwässerungsrinne vor Notausgangstüre

Variante 3 „Umbau und Sanierung“	
Raum	Einzelmaßnahme
Turnlehrer UG	Sicherheitsbeleuchtung, Malerarbeiten, Elektrik, Innentüren, Erneuerung Bodenbeläge
Flur UG	Sicherheitsbeleuchtung, Malerarbeiten, Elektrik, Innentüren, Erneuerung Bodenbeläge
Toilettenanlage UG	Sicherheitsbeleuchtung, Malerarbeiten, Elektrik, Erneuerung Sanitäreinrichtungen, Innentüren, Erneuerung Wand- und Bodenbeläge
Turnhalle UG	Wandbeläge, Verbreiterung der Notausgangs- und Zugangstüre, Lüftungsanlage, Sicherheitsbeleuchtung, Abschottung der Geräteräume
Umkleideräume EG	Ertüchtigung der Lüftungsanlage, Sicherheitsbeleuchtung, Innentüren, Malerarbeiten, Elektrik, Erneuerung Bodenbeläge
Eingangsbereich EG	Sicherheitsbeleuchtung, Malerarbeiten, Innentüren, Erneuerung Bodenbeläge, Elektrik
Empore EG	Sicherheitsbeleuchtung, Malerarbeiten, Erneuerung Bodenbeläge, Elektrik, Innentüren
Technikraum	Erneuerung Heizungsanlage
Waschräume	Ertüchtigung der Lüftungsanlage, Sicherheitsbeleuchtung, Malerarbeiten, Erneuerung Wand- und Bodenbeläge, Elektrik, Innentüren, Erneuerung Sanitäreinrichtungen
Treppenhaus	Sicherheitsbeleuchtung, Malerarbeiten, Erneuerung Bodenbeläge, Elektrik, Innentüren

BV Turnhalle Wipperfeld - Umbau zur Versammlungsstätte

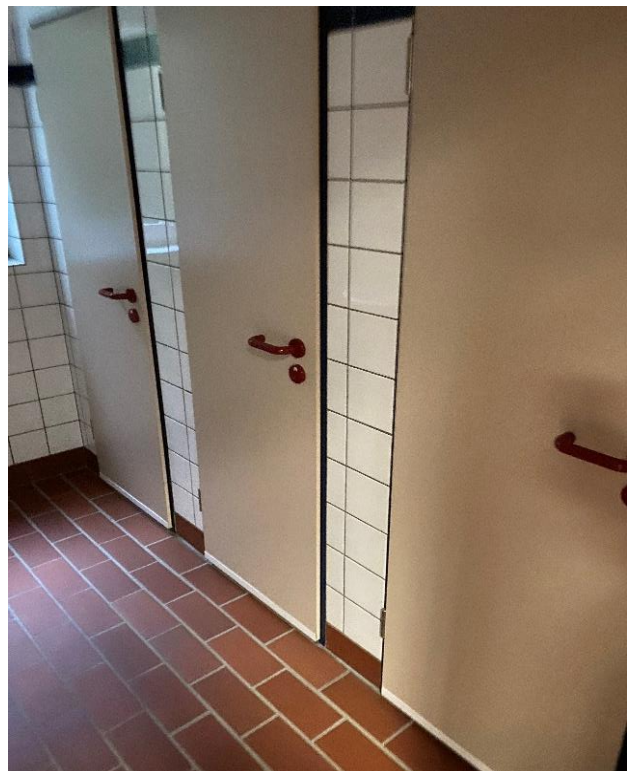
Umkleiden



Eingang / Treppenhaus



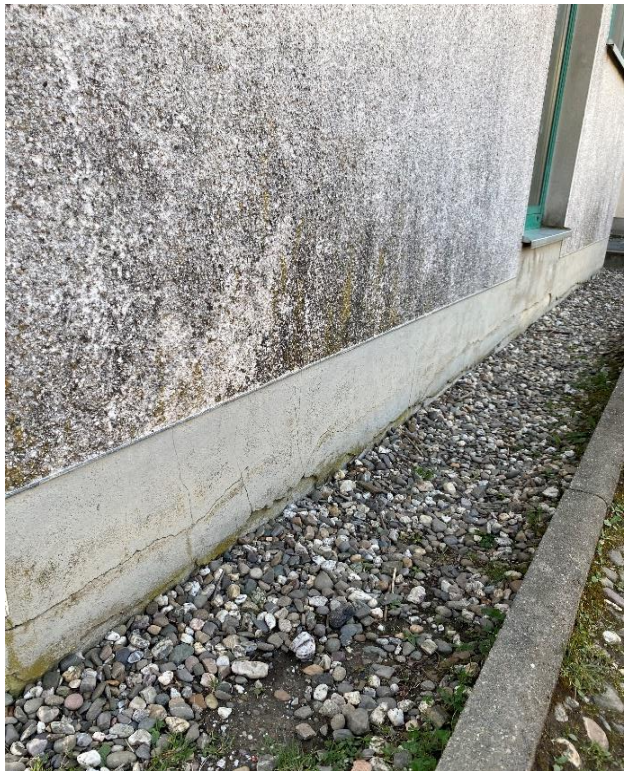
Sanitäreinrichtungen





Fassade / Eingangsbereich







Abfangung





BM - Gebäudemanagement

Sachstandsbericht zu Bauprojekten des Gebäudemanagements

Gremium	Status	Datum	Beschlussqualität
Bauausschuss	Ö	09.06.2022	Kenntnisnahme

Bezeichnung des Vorhabens	Sanierung der Konrad-Adenauer-Hauptschule
Maßnahmen-beschreibung	Umsetzung Brandschutzkonzept und energetische Sanierung
Maßnahmenziel	Instandsetzung des Gebäudes nach aktuellen Standards
Durchführungszeit	2021 bis 2024
Planungsleistungen durch	sic - Architekten, Köln
Kostenüberschlag gesamt	EUR 10.170.000
Budget	
Erläuterungen / Bemerkungen	
Erwarteter Budgetabschluss	
Bericht zum	09.06.2022
Umsetzungsbericht	siehe separate Vorlage

Bezeichnung des Vorhabens	Sanierung des E.v.B.-Gymnasiums
Maßnahmen- beschreibung	Umsetzung Brandschutzkonzept und energetische Sanierung
Maßnahmenziel	Instandsetzung des Gebäudes nach aktuellen Standards
Durchführungszeit	2021 bis 2025
Planungsleistungen durch	Architektenbüro Brochheuser Lüttinger, Remscheid
Kostenüberschlag gesamt	EUR 18.820.000
Budget	
Erläuterungen / Bemerkungen	
Erwarteter Budgetabschluss	
Bericht zum	09.06.2022
Umsetzungsbericht	Die Baumaßnahme befindet in der Entwurfsplanung. Die Vorgelegte Kostenschätzung liegt knapp unter dem o.g. Kostenüberschlag.

Bezeichnung des Vorhabens	Sanierung Altes Seminar
Maßnahmen- beschreibung	Errichtung eines Aufzuges und einer Außentreppe, brandschutztechnische Ertüchtigung
Maßnahmenziel	Umsetzung Brandschutzkonzept nach aktuellen Standards und Errichtung eines Aufzugs sowie einer Außentreppe
Durchführungszeit	2018 bis 2023
Planungsleistungen durch	Krause, Anastasiou Ingenieure & Architekten, Hannover
Kostenüberschlag gesamt	EUR 3.550.000
Budget	
Erläuterungen / Bemerkungen	
Erwarteter Budgetabschluss	
Bericht zum	09.06.2022
Umsetzungsbericht	Der Bauantrag wird hinsichtlich des Außen-Glas-Aufzugs überarbeitet. Lieferzeiten für die Aufzugstechnik und Materialien auf Glas sind derzeit kaum abzuschätzen. Eine Realisierung ist nicht vor Jahresende zu erwarten.

--	--

Bezeichnung des Vorhabens	Barrierefreies WC im Rathaus
Maßnahmenbeschreibung	Errichtung einer barrierefreien Toilette in der Innenstadt
Maßnahmenziel	Soziale Inklusion mit dem Ziel, unabhängige und autonome Teilhabe am gesellschaftlichen Leben zu ermöglichen
Durchführungszeit	2022
Planungsleistungen durch	AB-L Architekturbüro Lietz, Kürten
Kostenüberschlag gesamt	EUR 80.000
Budget	
Erläuterungen / Bemerkungen	
Erwarteter Budgetabschluss	
Bericht zum	09.06.2022
Umsetzungsbericht	Die Pflasterarbeiten erfolgen kurzum. Eine Übergabe für die Öffentlichkeit ist für Anfang Juli geplant.

Bezeichnung des Vorhabens	Kindertagesstätte Neye-Spatzen – Erweiterung Anbau Gruppenraum
Maßnahmenbeschreibung	Erweiterung der Kindertagesstätte von einer zwei-gruppigen in eine drei-gruppige Einrichtung durch Anbau von Gruppenräumen
Maßnahmenziel	Anbau eines Gruppenraums für U3-Kinder inkl. Nebenräumen
Durchführungszeitraum	2020 bis 2022
Planungsleistungen	Architekturbüro Wüstenhagen
Kostenüberschlag gesamt	EUR 630.000
Budget	
Erläuterungen / Bemerkungen	
Erwarteter Budgetabschluss	
Bericht zum	09.06.2022
Umsetzungsbericht	Die Restarbeiten werden während der Sommerferien 2022 abgeschlossen.



BM - Gebäudemanagement

Barrierefreies WC im Rathaus

Gremium	Status	Datum	Beschlussqualität
Bauausschuss	Ö	09.06.2022	Kenntnisnahme

Das barrierefreie WC im Rathaus steht kurz vor der Fertigstellung und soll am 01.07.2022 der Öffentlichkeit übergeben werden.

Das nach neuestem Stand ausgestattete WC verfügt über technisch aufwendige Einbauten, wie

- eine Automatiktür mit elektromechanischen Öffner
- eine WC mit elektrisch höhenverstellbarer Rückenlehne
- einen elektrisch höhenverstellbaren Waschtisch
- eine elektrisch höhenverstellbare Wickelliege
- einen Deckenlifter (wird geliefert)
- Haltegriffe.

Bei der Nutzung einer barrierefreien Toilette ist insbesondere für Menschen mit Beeinträchtigung auf einen höheren hygienischen Standard zu achten. Auf Anregung des Inklusionsbeirates wird zur Veranschaulichung in der Sitzung ein kurzes Video gezeigt.

Aufgrund der barrierefreien Ausstattung ist eine vandalensichere Aufführung, anders als bei öffentlichen Toiletten üblich, nicht möglich. Daher wird mit einem erhöhten Reparaturaufwand gerechnet.

Gestartet werden soll mit einer Öffnungszeit zwischen 8:00 und 19:30 Uhr täglich für die Allgemeinheit. Ergänzend bieten die Gastronomiebetriebe rund um den Marktplatz gegen die Möglichkeit zur Toilettennutzung. Seit mindestens 2014 erhalten fünf Lokitäten jeweils eine Aufwandsentschädigung von der Hansestadt Wipperfürth.

Bei Stadtfesten oder anderen Großveranstaltungen, an denen eine höhere Nachfrage zu erwarten ist, soll das WC nicht für die Allgemeinheit offengehalten werden, sondern mit dem Euroschlüssel nur für Menschen mit Beeinträchtigung zugänglich sein. Diese sollen das barrierefreie WC ohne Bedenken wegen einer möglichen Warteschlange und ohne zeitlichen Druck aufsuchen können. Menschen ohne Beeinträchtigung werden auf das vertraglich sichergestellte Angebot der Gastronomiebetriebe rund um den Marktplatz verwiesen.

Die Schließung erfolgt über eine programmierbare Zeitsteuerung. Eine über die vorgesehene Zeit hinausgehende Öffnung in die Abend- bzw. Nachtzeiten birgt ein erhöhtes Aufkommen von „unsachgemäßer Nutzung“ und damit von Beschädigungen und Verunreinigungen. Für Menschen mit Beeinträchtigung wird der Zugang außerhalb der allgemeinen Öffnungszeiten durch einen Euroschlüssel sichergestellt.

Während der regulären Öffnungszeiten des Rathauses erfolgt die Überwachung/Kontrolle des Reinigungsstatus durch städtisches Personal. Ein Aushang mit Angabe der Verwaltungsrufnummer soll die sofortige Meldung von Verunreinigungen oder Beschädigungen in diesem Zeitraum gewährleisten und für eine kurzfristige Beseitigung des Missstands sorgen.

In den übrigen Zeiten soll diese Aufgabe extern eingekauft werden. Gegen eine Aufwandspauschale von 205 € monatlich erfolgt viermal täglich eine Kontrolle. Kosten für Sonderreinigungen fallen zusätzlich an.

Es wird sich nach Inbetriebnahme zeigen, ob die Begehungsintervalle ausreichen.

Darüber hinaus wird das WC einmal täglich gereinigt.

Intensivere Kontrollmöglichkeiten, z. B. die Installation einer Videokamera, sieht der Datenschutzbeauftragte vor Toilettenanlagen äußerst kritisch. Zunächst sind weniger eingreifende Maßnahmen einzusetzen.

Anlage:

Bilder von der Baustelle

