

# Vorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats



Stadtverwaltung  
WALLDORF

Walldorf, 17.01.2024

<b>Nummer</b> GR 3/2024	<b>Verfasser</b> Herr Tisch	<b>Az. des Betreffs</b> 604	<b>Vorgänge</b> TUPV 23.01.2023
----------------------------	--------------------------------	--------------------------------	------------------------------------

---

**TOP-Nr.: 5.**

## **BETREFF**

**Schulzentrum Hauptgebäude- Ertüchtigung Brandschutz Kriechkeller: Baubeschluss**

---

## **HAUSHALTSAUSWIRKUNGEN**

Im Haushalt 2024 sind Mittel zur Ausführung vorgesehen.

---

## **HINZUZIEHUNG EXTERNER**

./.

---

## **BESCHLUSSVORSCHLAG**

Der Gemeinderat beschließt die Ertüchtigung des Brandschutzes im Kriechkeller des Hauptgebäudes am Schulzentrum Walldorf mit Kosten in Höhe von 1.069.000 € brutto.

---

## **SACHVERHALT**

Das Hauptgebäude Schulzentrum ist in seiner Grundstruktur aus den frühen 1970er Jahren und steht vor substanziellen baulichen und brandschutztechnischen Ertüchtigungen. Um den aktuellen Anforderungen in Bezug auf den Brandschutz gerecht zu werden, wurde über ein Sachverständigenbüro ein aktuelles Brandschutzkonzept für das Hauptgebäude insgesamt erstellt.



Hier ergeben sich brandschutztechnische Themen und Defizite, die für die kommenden Jahre sorgfältig konzeptioniert und geplant werden müssen, um das Gebäude auch hinsichtlich des Brandschutzes auf den Stand der Technik zu bringen. Auch in Bezug auf qualifizierte Brandschutzschottungen müssen im Kriechkeller des Hauptgebäudes am Schulzentrum Optimierungen vorgenommen werden.

Das Hauptgebäude am Schulzentrum ist teilunterkellert, lediglich ein Teilbereich in der Realschule ist für Hauptnutzungen mit üblichen Raumhöhen errichtet, der überwiegende Teil der Unterkellerung ist für technische Leitungsführung ausgelegt. Dieser Bereich weist eine geringe Raumhöhe mit lediglich ca. 1,40 m auf, daher auch die Bezeichnung Kriechkeller. Die Unterkellerung dient der technischen Andienung der darüber liegenden Geschosse. Hier befinden sich Wasser- und Abwasserinstallationen, Lüftungskanalsysteme, Elektroversorgungsleitungen und Heizungsleitungen.

Bei einer brandschutztechnischen Begehung dieses Kriechkellers waren schadhafte Schottungen der Decke des Kriechkeller zum Erdgeschoss aufgefallen. Nach dem Hinweis, diese zu überprüfen, wurden mehr fehlerhafte Schottungen festgestellt. Dabei ist die Schottung der Leitungsdurchdringungen zum Erdgeschoss wichtig, um im Falle eines Brandes im Kriechkeller den Rauchübertrag in andere Geschosse zu verhindern. Um einen umfassenden Überblick über den Zustand und die Anzahl dieser Schottungen zu erhalten, wurde eine Fachfirma beauftragt, eine Bestandsaufnahme vorzunehmen. Diese Bestandsaufnahme ergab leider eine Vielzahl von nicht ausreichend hergestellten Schottungen nach aktuellem Stand der Technik. Im Rahmen der Brandverhütungsschau im Schulzentrum wurde diese Bestandsaufnahme thematisiert und dabei die qualifizierte Herstellung brandschutztechnischer Schottungen ebenfalls als Maßnahme empfohlen.

Nach der Angebotsanfrage bei einer Fachfirma wurde erkennbar, dass hierzu entsprechende Ausschreibungsverfahren umzusetzen sind. Die Dimension der Maßnahme liegt in der hohen Anzahl der Durchdringungen, welche zu schotten sind und trägt auch den Umstand Rechnung, dass zur Umsetzung der Arbeiten immer mindestens zwei Personen zusammen im Kriechkeller anwesend sein müssen. Der Kriechkeller ist nicht nur sehr niedrig, sodass ein aufrechtes Vorwärtsgang nicht möglich ist. Die verschiedenen Lüftungskanäle, Wasser-, Abwasser-, Heizleitungen und Kabelpritschen machen den Kriechkeller auch sehr unübersichtlich. Die Bereiche sind teilweise kaum voneinander zu unterscheiden. Neben dem ohnehin gebückten Fortbewegen, muss durch die hohe Anzahl der Einbauten auch über Leitungen gestiegen oder auch unter Lüftungskanälen durchgekrochen werden. Es gibt wenige Zugänge in den Kriechkeller, von außen ist er nicht einsehbar. Problemstellungen oder Schwierigkeiten bei der Umsetzung der Arbeiten können daher von außen nicht bemerkt werden. Daher ist die Durchführung der Arbeiten mit mindestens zwei Personen notwendig und in Bezug auf den Arbeitsschutz geboten. Auch das Tragen von Helme ist aufgrund der Kabelpritschen mit auskragenden Tragelementen vorgegeben. Daher wird dies im Rahmen der Ausschreibung zur Auflage gemacht. Selbstverständlich müssen sich Firmen entsprechend anmelden, um in den Kriechkeller zu gelangen. Eine Begleitung der Arbeiten durch städtische Mitarbeiter ist jedoch nicht leistbar.

Zur Ausschreibung der Leistungen musste der Zustand der Schottung im Kriechkeller entsprechend erfasst und als Maßnahme aufgenommen werden. Hierzu wurde ein Fachplaner hinzugezogen, auch um die Grundlagen einer Ausschreibung und Leistungsverzeichnisse zu erstellen. Hierzu

wurde das Ingenieurbüro vioplan, Heidelberg, das bereits die technische Ausstattung im Schulzentrum betreut, hinzugezogen.

Die Ingenieure haben den Zustand begutachtet und haben, neben den Defiziten an Rohrschottungen der Leitungsanlagen, auch die Mängel an vorhandenen Brandschutzklappen an Lüftungskanälen festgestellt, die beseitigt werden müssen. Bei der Begutachtung ist darüber hinaus festgestellt worden, dass an einigen Stellen im Kriechkeller derzeit teilweise keine brandschutztechnische Abtrennung der Lüftungsinstallationen zum Erdgeschoss besteht. Für einen vollständigen anlagentechnischen Brandschutz im Kriechkeller sollen diese ergänzenden Maßnahmen ebenfalls umgesetzt werden. Diese im Bestand des Kriechkeller angetroffenen Mängel betreffen somit drei Leistungspakete:

1. Rohrschottungen der Leitungsanlagen
2. Mängelbeseitigung an vorhandenen Brandschutzklappen
3. Ertüchtigung des Brandschutzes an Lüftungsinstallationen im Kriechkeller
- 4.

Die Mängelbeseitigung dieser aufgeführten Pakete, unter Berücksichtigung der erschwerten Arbeitsbedingung in niedrigem, abgeschlossenem Raum und der Arbeitsschutzaufgabe ergeben grundsätzlich einen erhöhten Aufwand als bei Arbeiten in herkömmlichen Umgebungen mit normalen Raumhöhen. Es sind sehr spezielle Montage- und Demontearbeiten, Wärmedämmarbeiten und Schottungsarbeiten auszuführen.

Die Kostenermittlung hierfür gliedert sich in die Bereiche:

Kostengruppe 300- Bauwerk- Technik:

Mangelbeseitigung an vorh. Brandschutzklappen	42.000 €
Nachrüstung Brandschutzklappen an vorh. Lüftungsinstallationen	94.000 €
Ertüchtigung Brandschutz Installationen	<u>891.000 €</u>
Summe Kostengruppe 300	1.027.000 €
Kostengruppe 700-Baunebenkosten	<u>42.000 €</u>
<b>Summe insgesamt</b>	<b>1.069.000 €</b>

Die Kostenermittlung kommt zu Kosten für die Maßnahme in Höhe von 1.069.000 € brutto. Die Maßnahme wurde im Zuge der Brandverhütungsschau empfohlen und sollte entsprechend umgesetzt werden. Es ergibt sich ein Maßnahmenpaket aus notwendigen, umfassenden Aufrüstungen, welche den defizitären Zustand beseitigen und zum ganzheitlichen Zusammenhang des erstellten Brandschutzkonzeptes sinnvoll beiträgt.

Es ist davon auszugehen, dass Firmen aufgrund der Arbeitsbedingungen maximal an 3 Tagen die Woche im Kriechkeller arbeiten können. Die Dauer der Arbeiten wird mit insgesamt ca. 40 Wochen angesetzt. Die Maßnahme wäre dann voraussichtlich im 1. / 2. Quartal 2025 fertiggestellt sein. Die Umsetzung der Arbeiten im Kriechkeller können ohne Störungen für den Schulbetrieb oder der sonstigen Baumaßnahmen erfolgen. Eine Umsetzung der Arbeiten soll spätestens ab Sommer 2024 beginnen. Nach Beschlussfassung soll das Planungsbüro mit der Ausschreibung der erforderlichen Leistungen umgehend beginnen.

Der Ausschuss für Technik, Umwelt, Planung und Verkehr hat den Sachverhalt in seiner Sitzung vom 23.01.2024 vorberaten. Über das Ergebnis der Vorberatung wird berichtet.

Die Ertüchtigung des Brandschutzes im Kriechkeller ist eine weitere Maßnahme zur Herstellung eines sicheren und aktuellen Brandschutzes im Hauptgebäude des Schulzentrums.

Matthias Renschler  
Bürgermeister