

Projekt: Nonnenwerth
Betreff: Brandschutzmaßnahmen zur Sicherstellung einer weiteren schulischen Nutzung
Verfasser: Ben Dieckmann
Datum: 14.12.2021

VERANLASSUNG

Auf Grundlage der „Stellungnahme zu den zu erwartenden Kosten“ für die erforderlich werdenden brandschutztechnischen Maßnahmen zur Erlangung der Genehmigung für eine weitergehende schulische Nutzung des ehemaligen Klosters Nonnenwerth, soll eine zweite Meinung eingeholt werden.

Aus diesem Grund hat am 06.12.2021 ein vor Ort Termin stattgefunden an dem der Brandschutzsachverständige Corall und Architektin Leckelt, die das Verfahren für den Besitzer in Abstimmung mit den zuständigen Ämtern und Behörden führen, den Brandschutzsachverständigen Herrn Hagen und Herrn Dieckmann durch das Objekt geführt haben.

In Folge einer Anfrage zur Erweiterung der schulischen Nutzung an dem Standort wurde von den zuständigen Ämtern und Behörden ein Brandschutzkonzept gefordert. Aus diesem Grund wurde das bestehende Brandschutzkonzept aus dem Jahr 2010 Mitte des Jahres vor Ort überprüft und bewertet. Das Brandschutzkonzept ist unvollständig und kann nicht als Grundlage für ein neues Brandschutzkonzept dienen. Die Umsetzung des Brandschutzkonzeptes entspricht nicht den Anforderungen.

Tatsache ist, wie Herr Corall in seiner Stellungnahme schreibt, dass ganz wesentliche Mängel in dem Objekt bestehen, die ein extrem hohes Risiko für Leib und Leben der Nutzer darstellen.

Am 04. Juni 2021 hat der Kreis die Nutzung des Gebäudes vom Kreis untersagt.

SACHSTAND

Mit Ausnahme des Erweiterungsbau ist das ganze Haus ein einziger Brandabschnitt (knapp 21.500m² BGF über 4 Etagen zuzüglich der Spitzböden) mit sehr großen inneren Brandlasten (Holzdecken, Fußböden, Mobiliar, Papier, Schullabore etc.), es gibt keine Brandmeldeanlage, keine Feuerlöscheinrichtungen, die ein Entstehen und Ausbreiten von Bränden verhindern, die vorhandenen Treppenträume sind alle nicht abgeschlossen und führen fast ausnahmslos nicht unmittelbar ins Freie, teilweise sind sie auch nicht an einem Stück durchgeführt und können nicht rauchfrei gehalten werden. Die Decken sind aus Holz, intensive Elektroinstallation sind in den Abhangdecken vorhanden, Durchführungen durch Wände und Decken wurden nicht geschottet. Es gibt Bereiche mit gefangenen Räumen ohne zweiten Fluchtweg. Ergänzend ist die Insel nur zu bestimmten Zeiten durch eine Fähre zu erreichen, die keine Feuerwehrfahrzeuge aufnehmen kann, somit sind die Rettungszeiten extrem lang (gefordert 8 Minuten) und Rettungsmöglichkeiten (keine Leiterwagen

und Löschwagen auf der Insel) extrem eingeschränkt, so dass durch die Feuerwehr vor Ort keine Rettung von Menschen, die sich nicht selber in Sicherheit bringen können, möglich ist. (Dieses ist der Grund für die aktuelle Forderung von Maßnahmen, die die Entstehung und Ausbreitung eines großen Brandes verhindern.)

Momentan befinden sich in einem Provisorium mit Funkrauchmeldern alle Schulräume im Erdgeschoss. Im 1. Obergeschoss sind Verwaltungsräume, für die Nottreppenhäuser an die Fassade gestellt wurden. Dieses Provisorium ist die Grundlage für eine bis zum Ende des Schuljahrs begrenzte Duldung zur Fortführung des Schulbetriebs, die der Kreis am 26.08.2021 unter verschiedensten Bedingungen gegeben hat.

Nach diesem Zeitpunkt erlischt laut Vorgabe der zuständigen Ämter und Behörden die Duldung und es besteht keine Möglichkeit mehr, den Schulbetrieb ohne die erfolgte Umsetzung eines noch abzustimmenden Brandschutzkonzeptes fortzuführen.

BRANDSCHUTZMASSNAHMEN

Ein Brandschutzkonzept hat den Vorgaben der Landesbauordnung zu folgen. In fast jeder Hinsicht widerspricht das Objekt den Anforderungen der Landesbauordnung (konstruktiver Brandschutz, die Funktion und Bauweise der Rettungswege, Brand- und Rauchabschnitte, Zuwegung Feuerwehr etc.).

Aus diesem Grund wurden mit den Zuständigen Ämtern Kompensationsmaßnahmen diskutiert. Diese dienen dem Schutz von Leib und Leben, da, wie oben geschrieben, von einer Personenrettung durch die Feuerwehr nicht ausgegangen werden kann.

Das letzte diesbezügliche Gespräch fand am 01.09.2021 bei der Kreisverwaltung Ahrweiler statt.

Der Termin wurde von Herrn Corall protokolliert. Folgende Aspekte sind hier wesentlich:

- für die derzeitige Nutzung liegt keine Genehmigung vor, es handelt sich um eine Duldung, die am Ende des Schuljahres erlischt,
- bei der Nutzung über den 24.07.2020 hinaus ist eine ganzheitliche Bewertung des gesamten Klostergebäudes erforderlich mit einem Brandschutzkonzept und Maßnahmen für die gesamte bauliche Anlage

Im Ergebnis wurden folgende Maßnahmen als mögliche Kompensation für die Vielzahl bestehender Abweichungen benannt:

- den Einbau einer flächendeckend angeordneten automatischen Brandmeldeanlage
- den Einbau einer flächendeckend angeordneten automatischen Alarmierungseinrichtung
- den Einbau einer automatischen Feuerlöschanlage/Sprinkleranlage
- Durchführung von wöchentlichen Alarmierungs- und Räumungsübungen.

Diese Maßnahmen sind als ergänzend zu baulich umsetzbaren Ertüchtigungen wie z.B.:

- Notbeleuchtung
- Fluchtwegbeschilderung
- Rauchabschnitte
- tlw. Ertüchtigung Fluchtwege und Treppenhäuser (inkl. Ermöglichung Fluchtung nach außen
- notwendige Ertüchtigungen Elektroinstallation (Einbau von Schutzschaltern, Abschottungen...) zu sehen.

Dieses Konzept und die mögliche zukünftige Nutzung bedarf einer bauaufsichtlichen Genehmigung, diese hat alle erforderlichen Aspekte, u.a. auch die erforderlichen Abstimmungen mit den Denkmalschutzbehörden, zu berücksichtigen.

Somit ist ein weiterer Betrieb der Schule nur möglich, wenn das gesamte Objekt entsprechend brandschutztechnisch ausgestattet wird, obwohl ein Großteil der Flächen ohne eine Nutzung ist und auch vorerst bleibt.

KOSTEN

Die o.g. Stellungnahme von Frau Leckelt ist vom 23.08.2021, also von vor dem Termin mit der Kreisverwaltung Ahrweiler vom 01.09.2021 und somit ohne Kenntnis des o.g. Maßnahmenkatalogs. Herr Corall und Frau Leckelt waren in ihren Betrachtungen nur von Maßnahmen in der von der Schule genutzten Teilfläche (ca. 8000m² der ca. 20.000m²) ausgegangen. Dieser Ansatz ist falsch, da die Maßnahmen im ganzen Haus zu erfolgen haben, um den Schulbetrieb zu ermöglichen.

Man muss einerseits die notwendige Gesamtinvestition betrachten und in einem zweiten Schritt die nutzungsspezifischen Kosten bei anteiliger Umlage der Gemeinschaftsflächen auf die Bereiche.

Hierbei muss man berücksichtigen, dass die beiden Bereiche Orden und Wohnbereich ohne Nutzung sind.

Der weiteren ging Frau Leckelt von 300€/m² für die baulichen Reparaturen nach Einbau einer Sprinkleranlage aus. Diese Zahl mag stimmen für die in den letzten Jahrzehnten ausgebauten Bereich der Schule. Sie ist zu hoch für die Spitzböden, aber deutlich zu niedrig in allen denkmalrelevanten Bereichen (Saal, Flure, Treppen, Kirche etc.). Ergänzend entstehen Kosten für die weiteren, o.g. Ertüchtigungen.

Es ist davon auszugehen, dass die reinen Bau- und Planungskosten für die Maßnahmen im gesamten Projekt zur Ermöglichung einer Weiterführung des Schulbetriebs in den Teilbereichen – ohne die Kosten für provisorische Unterbringung – deutlich im zweistelligen Millionenbereich liegen.



Ben Dieckmann
14.12.2021

ANLAGE:
- Ermittlungen

ERMITTLUNGEN:

FLÄCHEN

Nach den uns vorliegenden Ermittlungen der Nettoflächen gliedert sich die Nutzung des Objektes in drei verschiedenen funktionale Zonen und Gemeinschaftsflächen, die man anteilig auf die Bereiche umlegen sollte, um zu einer fairen anteiligen Flächenbilanz und Kosten zu kommen:

Nettoflächen:

Bereich	Funktionen	Fläche	anteilig	mit Umlage
Schule	Schule, Küche, Verwaltung	7.764m ²	62,5%	11.090m ²
Orden	verschiedenes	3.442m ²	27,7%	4.917m ²
Wohnbereich	verschiedenes	1.208m ²	9,8%	1.725m ²
<i>Gemeinschaft Flure, Keller, Hausmeister etc.</i>		<i>5.318m²</i>		
GESAMT	alles	17.732m ²	100,0%	17.732m ²

Dazu kommen noch die Flächen der Spitzböden, ca. 3.000m² (Gesamtfläche 20.731m² netto).

KOSTENSCHÄTZUNG

(Grobkostenschätzung auf Grundlage der o.g. Flächen sowie der Angaben der Fachplanung.)

Bau- und Baunebenkosten (brutto):

Brandmeldeanlage (65€ netto/m ²)	20.732m ²	à 75€/m ²	1.603.578€	
Sprinklerinstallation (180€ netto/m ²)	20.732m ²	à 215€/m ²	4.440.677€	
sonstige Brandschutzertüchtigungen	17.732m ²	à 100€/m ²	1.773.145€	
Reparaturen nach InstallationDenkmal ca. 20%	3.546m ²	à 450€/m ²	1.595.831€	
	Sonstiges ca. 80%	14.185m ²	à 300€/m ²	4.255.548€
GESAMT	Baukosten		13.668.778€	
zuzüglich	Nebenkosten, Honorare	15%	2.050.317€	
	unvorhergesehenes	5%	785.955€	
	Provisorische Unterbringung	(Leckelt)	3.520.000€	
GESAMT (ganzes Gebäude) (brutto)			20.025.049€	

davon anteilig Schule:

Baukosten		62,5%	8.549.048€
zuzüglich	Nebenkosten, Honorare	15%	1.282.357€
	unvorhergesehenes	5%	491.570€
	Provisorische Unterbringung	(Leckelt)	3.520.000€
GESAMT	(brutto)		13.842.975€

Ben Dieckmann

14.12.2021