

Eitorf, den 23.10.2017

Amt 60.1 - Bauverwaltung, Planung, Umwelt, Liegenschaften

Sachbearbeiter/-in: Dieter Tentler

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

i.V.  
\_\_\_\_\_  
Erster Beigeordneter

**VORLAGE**  
- öffentlich -

**Beratungsfolge**

Ausschuss für Bauen und Verkehr	07.11.2017
Rat der Gemeinde Eitorf	11.12.2017

**Tagesordnungspunkt:**

GGs Alzenbach - Mühleip; Standort Mühleip  
Erweiterung der Räume für die Übermittags- und Nachmittagsbetreuung  
Hier: Grundsatz- Maßnahmebeschluss

**Beschlussvorschlag:**

1. Der **Ausschuss für Bauen und Verkehr** empfiehlt dem Rat der Gemeinde Eitorf, den Umbau der GGS Alzenbach-Mühleip, Standort Mühleip, wie in der Vorlage beschrieben zu beschließen und die Verwaltung zu beauftragen, alle erforderlichen Schritte zur Vorbereitung eines konkreten Baumaßnahme-Beschlusses durchzuführen.
2. Der **Rat der Gemeinde Eitorf** beschließt den den Umbau der GGS Alzenbach-Mühleip, Standort Mühleip wie in der Vorlage beschrieben zu beschließen und beauftragt die Verwaltung, alle erforderlichen Schritte zur Vorbereitung eines konkreten Baumaßnahme-Beschlusses durchzuführen.

**Begründung:**

Die Übermittagsbetreuung der Kinder an der GGS Alzenbach-Mühleip, Teilstandort Mühleip, wird durch den Betreuungsverein „Regenbogenkids e.V.“ durchgeführt. Die Anzahl der zu betreuenden Kinder ist gestiegen, so dass für die Betreuung weitere Räume benötigt werden. Zurzeit werden 72 Kinder betreut. Auf der Wartliste stehen 12 Kinder. Mit Verwaltung, Schulleitung und Vereinsvorstand wurden die denkbaren Möglichkeiten einer Erweiterung der Betreuungsräume besprochen. Diese sind:

- Aus- / Umbau der Mietwohnung im Schulgebäude
- Errichtung eines Pavillons zwischen Schulgebäude und Turnhalle Mühleip.

Die Schulleitung sowie der Vereinsvorstand befürworten den Aus-/Umbau der Mietwohnung mit der Begründung, dass der Bau eines Pavillons erhebliche Aufsichtsprobleme verursachen würde. Aufgrund der räumlichen Trennung (Innenbereich/Außenbereich) müsste zusätzliches Aufsichtspersonal eingestellt werden.

## 2 Bauliche Möglichkeiten

### 2.1 Aus/Umbau der Mietwohnung

Die GGS Alzenbach-Mühleip, Teilstandort Mühleip, ist ein Sonderbau. Für diesen gelten besondere baurechtliche Bestimmungen. So werden regelmäßig eine Brandschau und wiederkehrende Prüfungen durchgeführt. Ergebnis der letzten Prüfung ist, dass im Ursprungsbau (Klassen B 0.1 und B 1.1) der 2. Rettungsweg fehlt. Dieser Rettungsweg kann durch den Anbau eines Fluchttreppenhauses geschaffen werden. Die Kosten hierfür werden auf 40.000 € geschätzt. Bis zur Errichtung des zweiten Rettungsweges werden die Räume B 0.1 und B 1.1 nicht genutzt. Im Haushalt 2016 sind entsprechende Finanzmittel veranschlagt. Der Bau des zweiten Rettungsweges könnte vermieden werden, indem man die Räume der Mietwohnung für schulische Zwecke nutzt. So könnte die Bibliothek/Lehrmittelraum (B 1.1) in die Mieträume verlagert und die freiwerdenden Räume für die Betreuung genutzt werden.

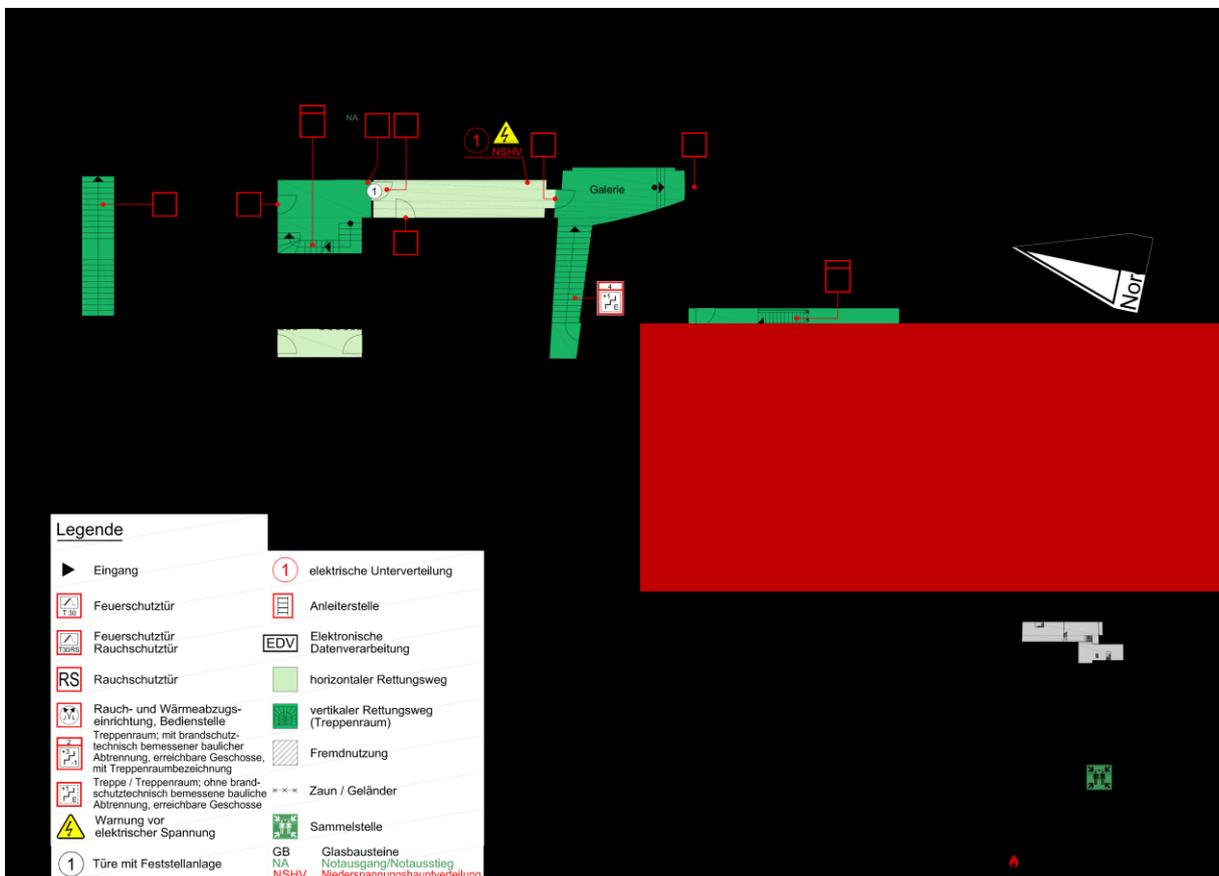


Abb. 1: Grundriss 1.OG Schulgebäude – umrandete Fläche möglicher Tausch der Räumlichkeiten

Für die Nutzung der Mietwohnung ist aufgrund baurechtlicher Vorschriften eine Nutzungsänderung zu beantragen. Der Antrag auf Baugenehmigung ist planerisch zu erarbeiten, wobei in einem ersten Schritt die Erstellung eines Brandschutzkonzeptes erforderlich ist. Zivilrechtlich ist zudem die Kündigung oder einvernehmliche Aufhebung des Mietverhältnisses erforderlich.

### 2.2 Bau eines Pavillons

Für die Schaffung von Betreuungsräumen besteht auch die Möglichkeit, einen Pavillon zwischen Schulgebäude und Turnhalle zu errichten. Auch hierfür sind Brandschutzbestimmungen, z. B. Abstandsflächen zum bestehenden Gebäude, Einschränkung von Rettungswegen, zu beachten.

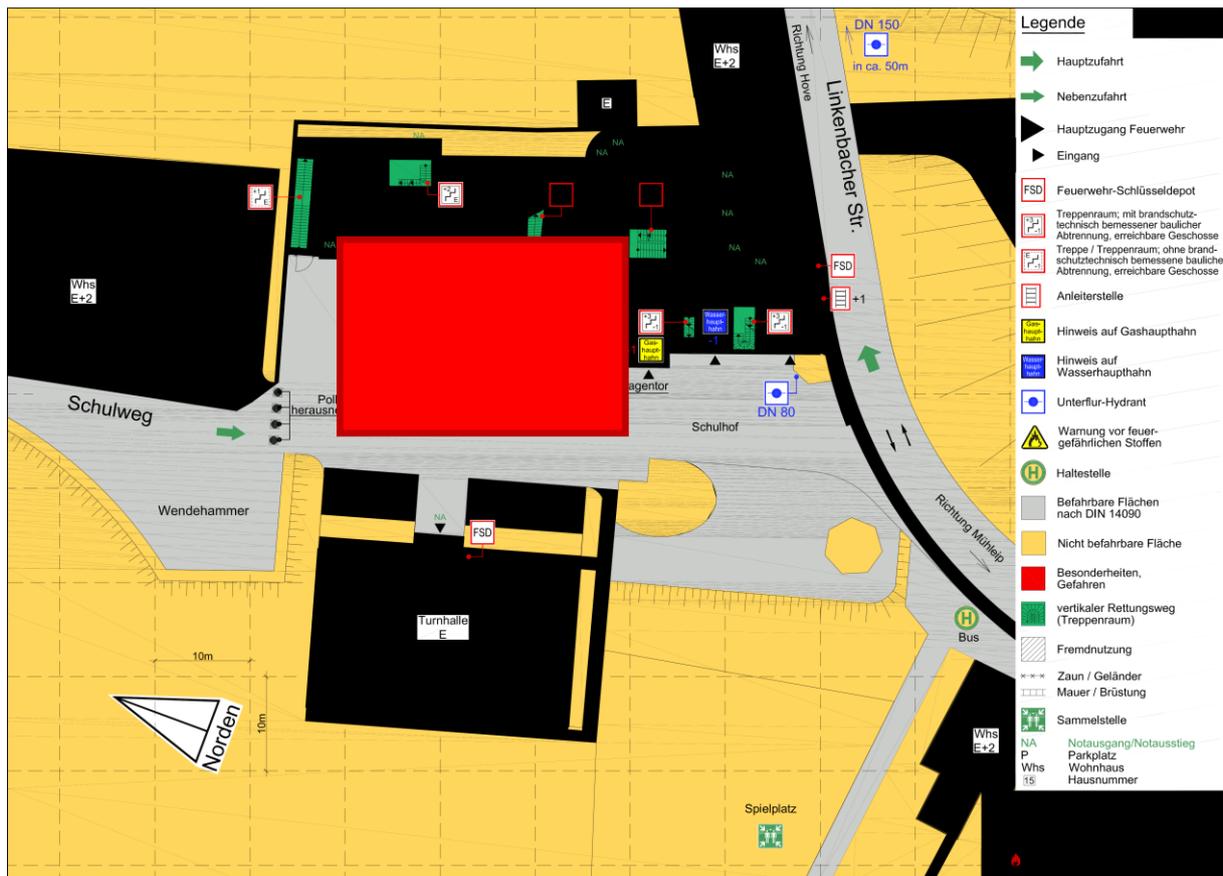


Abb. 2: Übersichtsplan Schulgebäude – umrandete Fläche mögliches Baufeld für Pavillons

### 3 Weiteres Vorgehen

Die Planungs- und Baukosten für beide Lösungen können derzeit noch nicht verlässlich geschätzt werden, bleiben aber im unteren sechsstelligen Bereich. Für eine ordnungsgemäße Schätzung ist zunächst ein Brandschutzkonzept zu erstellen, was aber im Zusammenhang mit der eingangs geschilderten Rettungsweg-Problematik ohnehin benötigt würde.

Im Falle eines Beschlusses wie oben vorgeschlagen ist daher folgendes Vorgehen beabsichtigt:

Für die Lösung 2.1 wird die Erstellung eines Brandschutzkonzeptes beauftragt. Auf dessen Grundlage soll dann die weitere Planung dieser Lösung so vertieft werden, dass dem Ausschuss und dem Rat ein ausgeplanter Maßnahmenbeschluss mit einer verlässlichen Kostenberechnung vorgelegt werden kann. Der Grundsatz-Beschluss wie vorgeschlagen ermöglicht zeitlich und sachlich eine Konzentration auf diese bauliche Lösung 2.1, die aufgrund der aufgezeigten Nachteile der Lösung 2.2 also bis auf weiteres als **vorrangig durchzuführen** behandelt würde .

Rein vorsorglich wird (nur) im Rahmen des Brandschutzkonzeptes, die Lösung 2.2 mit betrachtet. Nur für den Fall, dass die Lösung 2.1 im weiteren Planungsweg sich als unwirtschaftlich oder mit nicht lösbaren rechtlichen/technischen Schwierigkeiten behaftet erweist, könnte dann die Lösung 2.2 aufgegriffen werden. In diesem Fall würde die Verwaltung eine Änderung des hier vorgeschlagenen Beschlusses vorlegen. Zwar entsteht so ein Mehraufwand von einigen hundert Euro. Jedoch würde das näheren Aufschluss über Machbarkeit und Kosten dieser Lösung verschaffen und insbesondere im Falle von Problemen bei der Lösung 2.1 Zeit sparen.

Die Beratungsfolge ergibt sich daraus, dass Planungs- und Baukosten voraussichtlich den Schwellenwert für die Entscheidungsbefugnis des Rates in Höhe von 125.000 € netto (§ 9 Abs. 2 a ZustO) erreichen werden.