

Informationsvorlage 2017/0276

Amt / Fachbereich	Datum
Gebäudemanagement	19.10.2017

Beratungsfolge	voraussichtlicher Sitzungstermin	TOP	Status
Ausschuss für Gebäudemanagement	14.11.2017	9	Ö
Verwaltungsausschuss	22.11.2017	11	N

Feuerwehrrhäuser und Umsetzungsstand

Der nachfolgende Sachverhalt wird den Ausschussmitgliedern zur Kenntnis gegeben.

Stellungnahme zur Sach- und Rechtslage

1 Konzept Feuerwehrrhäuser und Umsetzungsstand

1.1 Reihenfolge der Maßnahmen

Grundlage für die Reihenfolge der Abarbeitung für die Maßnahmen an den Feuerwehrrhäusern ist das Gebäude-„Konzept“ der 1. Sitzung des Feuerwehrausschusses vom 23.02.2012, nach welchem die Maßnahmen wie folgt bearbeitet werden sollen:

1. Tittingdorf
2. Melle-Mitte
3. Oldendorf
4. Groß Aschen
5. Wellingholzhausen
6. Gesmold

Gemäß Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 13.09.2016 (Vorlage 2016/0146 und 2016/0144) wurden für die Ortsfeuerwehren Wellingholzhausen und Gesmold Neubauten beschlossen.

1.2 Umsetzungsstand

Der aktuelle Umsetzungsstand an den Feuerwehrrhäusern stellt sich aktuell wie folgt dar.

1.2.1 Feuerwehrrhaus Melle-Mitte (Gebäudesanierung)

Die Maßnahme Feuerwehrrhaus Melle-Mitte hatte ursprünglich die Zielsetzung der Sanierung der Waschhalle. Während der Durchführung der Maßnahme wurde weiterer Sanierungsbedarf deutlich und definiert. Gegenstand der Maßnahme ist nunmehr die Erweiterung des Schulungsraums sowie der Neuaufbau der Büroräume, des Funkraumes und der Sanitärebereiche. Die Fahrzeughalle im Erdgeschoss, ein Großteil der dortigen Nebenräume, die Kellerräume, das bisher nicht ausgebaute Dachgeschoss, der Laubengang und in Teilbereichen die Wohnungen der Mieter müssen ebenfalls saniert werden.

Die Abstimmung der Ausführungsplanung mit der Ortsfeuerwehr ist so weit vorangeschritten, dass die Ausschreibung der Leistungen noch in diesem Jahr erfolgen kann. Baubeginn ist im I. Quartal 2018. Der Fertigstellungstermin ist abhängig von den einzelnen Bauabschnitten, die aktuell mit der Feuerwehr abgestimmt werden.

1.2.2 Feuerwehrrhaus Oldendorf (Anbau und Gebäudesanierung)

Die Ausschreibung sämtlicher Gewerke erfolgt in Kürze. Unter Umständen werden zunächst die Gewerke Rohbau und Pfahlgründung ausgeschrieben und die übrigen Gewerke im Nachgang, je nach Baufortschritt, veröffentlicht.

Die Entwurfsplanung ist mit der Ortsfeuerwehr abgestimmt. Aktuell wird die Ausführungsplanung erstellt. Der Baubeginn ist vorgesehen für März 2018. Die Bauzeit wird nach derzeitigem Stand mindestens 1 Jahr dauern.

1.2.3 Feuerwehrrhaus Groß Aschen (Anbau und Gebäudesanierung)

Die Umsetzung der Maßnahme besteht aus den Abschnitten Abbruch des Bestandsgebäudes (zwischenzeitlich erfolgt) und Erstellung eines Neubaus mit Verbindungsgang, Modernisierung des Feuerwehrrgebäudes im Bestand sowie einer Dachsanierung.

Die Vorplanung zum Neubau und der Modernisierung wurde mit der Ortsfeuerwehr im Juni 2017 abgestimmt.

Aktuell wird der Bauantrag ausgearbeitet. Der Baubeginn ist für Ende Oktober 2018

vorgesehen.

Die Kostensituation wird aktuell überprüft. Es zeichnen sich Veränderungen ab, deren Höhe noch belastbar ermittelt werden muss und im Zuge der Haushaltsplanberatungen konkretisiert wird.

1.2.4 Feuerwehrhäuser Wellingholzhausen und Gesmold (Neubauten)

Parallel zu den anderen Feuerwehrhäusern werden derzeit die planerischen Grundlagen erarbeitet. Die Projektentwicklung befindet sich im Anfangsstadium.

Die Grundstücksfrage in Wellingholzhausen ist geklärt und die Zufahrten wurden grundsätzlich mit dem Landkreis Osnabrück abgestimmt. Als nächster Schritt steht die Abstimmung mit dem Stadtkommando an. Eine Abstimmung mit dem Nutzer ist in den weiteren Planungsphasen vorgesehen.

In Gesmold sollte die Liegenschaft „ehemalige Gaststätte Seling“ als zukünftiger Standort weiter beplant werden. Derzeit wird geprüft, ob die vorhandene Bestandssubstanz erhalten und mit bestmöglicher Funktionalität als Feuerwehrhaus umgebaut werden kann oder ob hier ein kompletter Neubau entsteht. Eine abschließende Beurteilung kann jedoch erst nach weiteren eingehenden Prüfungen erfolgen.

2 Weiteres Vorgehen

Die obigen Darstellungen machen deutlich, dass die Planung und Fertigstellung der drei Feuerwehrhäuser Melle-Mitte, Oldendorf und Groß-Aschen umfangreich und mittel- bis langfristig noch Verwaltungskapazitäten binden wird. Aus diesem Grund ist zu klären, welche Möglichkeiten es gibt, um die Verfahren zu beschleunigen.

Im Vorfeld der politischen Beratungen dieser Vorlage ist die Frage, in welcher Form externe Unterstützung (z. B. General- oder Totalunternehmer) den Bau der Feuerwehrhäuser beschleunigen kann, zwischen Verwaltung, Politik und Stadtkommando verschiedentlich diskutiert worden. Dabei ist deutlich geworden, dass es insbesondere seitens des Stadtkommandos bzgl. einer weitergehenden Verlagerung der Zuständigkeiten auf externe Planungsbüros oder Projektsteuerer folgende Bedenken bestehen:

1. Die Reihenfolge der Fertigstellung der Feuerwehrhäuser könnte verändert oder auf die Umsetzung komplett verzichtet werden.
2. Im Planungsverfahren könnte nur noch wenig Einfluss auf die Baumaßnahme genommen werden.
3. Heimischen Betrieben würde eine Teilnahme am Wettbewerb verwehrt.

Aus Sicht der Verwaltung sollte die vorgetragene Argumentation jedoch nicht dazu führen, auf eine weitergehende Unterstützung durch externe Dienstleister zu verzichten.

So wird die Befürchtung einer Veränderung der festgelegten Abarbeitung an den einzelnen Gebäuden nicht geteilt, da die Arbeiten an den oben genannten Feuerwehrhäusern bereits zu weit fortgeschritten sind und bzgl. der Erforderlichkeit der Maßnahme eine klare Beschlusslage besteht.

Darüber hinaus ist selbstverständlich eine intensive Abstimmung der einzelnen Planungsschritte mit eigenen Mitarbeitern aus dem Gebäudemanagement zu gewährleisten.

Vor dem Hintergrund der o. g. Ausführungen zur zeitlichen Realisierung der verschiedenen Feuerwehrhäuser relativiert sich die Frage nach der Bedeutung des Einwandes zur Wettbewerbsteilnahme lokaler Unternehmen. Um örtlichen Unternehmen zumindest theoretisch die Möglichkeit zur Wettbewerbsteilnahme einzuräumen, müsste eine weitere

deutliche Verzögerung der Baumaßnahmen in Kauf genommen werden.

Da die vorliegenden Zeitplanungen jedoch sehr deutlich machen, dass die Realisierung der beiden Feuerwehrhäuser in Wellingholzhausen und Gesmold weit in die Zukunft rücken werden, ist es verwaltungsseitig als absolut zielführend, sinnvoll und auch erforderlich anzusehen, alternative Modelle der Projektentwicklung im o. g. Sinne zu prüfen und auch einzusetzen.

Aus Sicht der Verwaltung sollten bei den Feuerwehrhäusern Melle-Mitte, Oldendorf und Groß Aschen keine Veränderungen bei der aktuell gewählten Vorgehensweise erfolgen, da die Planungen bereits so weit fortgeschritten sind, dass hier ein Wechsel von Zuständigkeiten und neue Auftragsvergaben eher Verzögerungen und Komplikationen befürchten lassen.

Die aktuell im Haushalt enthaltenen Kostenansätze wurden jedoch ohne Berücksichtigung einer externen Unterstützung ermittelt, sodass es zu nicht unerheblichen Mehrkosten kommen wird, welche jedoch zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht monetär beziffert werden können.

Die Verwaltung wird in Kürze einen entsprechenden Vorschlag zum weiteren Vorgehen in einem der nächsten Verwaltungsausschüsse unterbreiten und beschließen lassen.