

Beschlussvorlage 2018/0093

Amt / Fachbereich	Datum
Gebäudemanagement	30.04.2018

Beratungsfolge	voraussichtlicher Sitzungstermin	TOP	Status
Ortsrat Riemsloh	31.05.2018	6	Ö
Ausschuss für Feuerwehr, Sicherheit, Ordnung und Verkehr	17.05.2018	6	Ö
Ausschuss für Gebäudemanagement	31.05.2018	7	Ö
Verwaltungsausschuss	12.06.2018	5	N

Beteiligung folgender Ämter / Fachbereiche
Ordnungsamt
Rechnungsprüfungsamt

FWH Groß-Aschen: Errichtung Erweiterungsbau und Sanierung Bestandsgebäude

1. Der Erweiterungsbau, die Sanierung des denkmalgeschützten Bestandsgebäudes und die Herstellung von zusätzlichen Parkflächen der Feuerwehr in Groß-Aschen soll wie in der Stellungnahme zur Sach- und Rechtslage beschrieben durchgeführt werden.
2. Der Beschluss steht unter dem Vorbehalt der Bereitstellung entsprechender Mittel im Nachtragshaushaltsplan in Höhe von 378.500 €.

Strategisches Ziel	6
Handlungsschwerpunkt(e)	6.3 und 6.1
Ergebnisse, Wirkung <i>(Was wollen wir erreichen?)</i>	Zwei neue Feuerwehrfahrzeugstellplätze schaffen, den vorhandenen Instandhaltungsstau abbauen und aktuelle gesetzliche Anforderungen umsetzen.
Leistungen, Prozess, angestrebtes Ergebnis <i>(Was müssen wir dafür tun?)</i>	Den Neubau errichten und das Bestandsgebäude sanieren.
Ressourceneinsatz, einschl. Folgekostenbetrachtung und Personalressourcen <i>(Was müssen wir einsetzen?)</i>	Aktuell werden für die Gesamtmaßnahme Kosten in Höhe von rund 928.485,60 € erwartet. Im Zuge der weiteren Maßnahmenplanung können die Kosten weiter konkretisiert werden.

Beschlussvorlage:

Durch Beschluss der Vorlage 2016/0145 wurde die Verwaltung beauftragt, den Bau von zwei Stellplätzen für das Feuerwehrgerätehaus in Groß-Aschen nach folgenden Rahmenbedingungen zu planen:

- „Errichtung von zwei Stellplätzen mit angrenzendem Umkleidetrakt der aktiven Mitglieder,
- Prüfung der Möglichkeit einer direkten Anbindung an das Bestandsgebäude zur Unterstützung der funktionalen Abläufe,
- Modernisierung der sanitären Anlage sowie Werkstatt, Lagerbereiche und Schulungsraum im Bestandsgebäude unter Nutzung des vorhandenen Stellplatzes.“

Dies sollte in Abstimmung mit der Feuerwehr geschehen.

Planung:

a) **Neubau Fahrzeughalle:** Die Feuerwehr in Groß-Aschen soll um eine neue Feuerwehrfahrzeughalle mit zwei Stellplätzen, Technikraum und angrenzendem Umkleidetrakt, aufgeteilt in eine Damen- und eine Herrenumkleide, erweitert werden. Im Obergeschoss der neuen Fahrzeughalle werden Lagermöglichkeiten geschaffen. Der gesamte Baukörper und die Aufteilung der Räumlichkeiten sind vergleichbar mit dem Anbau der Feuerwehr in Oldendorf.

In Groß-Aschen muss der Neubau jedoch mit einer separaten Heizungsanlage ausgestattet werden, weil der Netzbetreiber WESTNETZ einen separaten Gasanschluss für den Neubau verlangt.

Nördlich des Anbaus werden Parkflächen angelegt, so dass die Feuerwehr im Einsatzfall unmittelbaren Zugang zum Neubau bekommt.

Aufgrund der Anforderungen der Feuerwehrunfallkasse (FUK) an die Alarmzufahrt, der erforderlichen Anzahl an Stellplätzen und der baurechtlich einzuhaltenden Grenzabstände, besteht kein weiterer Spielraum bei der Positionierung des Baukörpers auf dem Grundstück. Zur Optimierung der funktionalen Abläufe wird zum denkmalgeschützten Bestandsgebäude ein Verbindungsgang hergestellt.

b) **Bestandsgebäude:** Das Bestandsgebäude steht unter Denkmalschutz und bietet Platz für verschiedene Nutzerprofile. Der Gemeinschafts- bzw. Schulungsraum samt Sanitärbereich wird von der Dorfgemeinschaft, wie auch von der Feuerwehr genutzt. Des Weiteren gibt es zwei Mietwohnungen in dem Gebäude.

Im gesamten denkmalgeschützten Bestandsgebäude sind unterhaltungs- und brandschutztechnische Anforderungen umzusetzen. Vergleichbar mit dem Vorgehen bei anderen Sanierungsmaßnahmen wird das Bauteil in Brandabschnitte, unter Berücksichtigung der verschiedenen Nutzerprofile, eingeteilt. Bauteile, wie beispielsweise die Holzdecke über dem Erdgeschoss, müssen brandschutztechnisch ertüchtigt werden.

Aus der derzeitigen Fahrzeughalle soll eine Werkstatt entstehen (s. Beschlussvorlage 2016/0145). Die Nutzungsänderung ist überschaubar, so dass nur kleine Unterhaltungsarbeiten (z.B. Verkabelung, Beleuchtung und Malerarbeiten) anfallen. In diesem Zusammenhang wird auch die abgängige Toranlage unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes erneuert. Weiterhin wird im Bestandsgebäude der in die Jahre gekommene Gemeinschafts- bzw. Schulungsraum renoviert.

In der Vergangenheit ist es immer wieder zu Feuchteschäden am Dach gekommen. Zum Werterhalt und zum Schutz des denkmalgeschützten Gebäudes und auch aus energetischen Gründen ist mittelfristig eine Sanierung des Daches erforderlich. Eine solch umfangreiche Maßnahme soll nicht Gegenstand der jetzt ausstehenden Modernisierungsarbeiten sein, entsprechende Kosten sind aktuell nicht berücksichtigt. Wie auch auf den Neubau, muss das Dach des Bestandsgebäudes mit einer Blitzschutzanlage ausgestattet werden.

Ebenfalls werden die Sanitärbereiche im Erdgeschoss saniert. Zur Kosteneinsparung wurde bewusst keine zusätzliche Toilettenanlage im Neubau der Fahrzeughalle vorgesehen, so dass eine Toilettenanlage im Bestandsgebäude, auch in Abstimmung mit der Feuerwehr Groß-Aschen, als ausreichend angesehen wird.

Weiterhin muss die elektrische Leitungsführung im Bestandsgebäude neu geordnet und die Hauptverteilung umgelegt werden. Die Heizungsinstallation muss überprüft und auf den aktuellen Stand der Technik gebracht werden.

Auch ist es erforderlich die bestehende Trinkwasserinstallation zu überarbeiten und an den Stand der Technik anzugleichen. In der Vergangenheit sind beispielsweise die Trinkwasserleitungen im Dachbereich in den Wintermonaten eingefroren.

Die Schmutzwasserentwässerung beider Gebäude wird zukünftig über eine neue Kleinkläranlage, geplant auf dem Parkplatz des Neubaugrundstücks, erfolgen. Grund hierfür ist der fehlende Anschluss an die Kanalisation.

Die Genehmigungsplanung (Lph. 4) ist mit der Feuerwehr abgestimmt.

Gegenüber der damaligen Annahme ist es beabsichtigt das Planungsbüro Bänker|Cavalla aus Rödinghausen für die Hochbauplanung und Eversmann –beratende Ingenieure- aus Meppen mit der Planung der technischen Gebäudeausrüstung zu beauftragen. Diese Fachplaner sind auch in das Bauprojekt der Feuerwehr in Oldendorf beteiligt und bereits eingespielt. Synergieeffekte können sich positiv auf die Feuerwehr in Groß-Aschen auswirken.

Alternativenprüfung im Zusammenhang der Beschlussvorlage 2016/0145

Im Zuge der Bearbeitung o.g. Beschlussvorlage wurden folgende alternative Möglichkeiten zur Umsetzung des Auftrages durch die Verwaltung geprüft:

Feuerwehrautostellplätze im jetzigen Schulungsraum

Geprüft wurde die Anordnung der Stellplätze im jetzigen Gemeinschafts- bzw. Schulungsraum und die Umlegung von dem v.g. Raum in das Dachgeschoss. Die Variante wurde verworfen, da eine Barrierefreiheit vom zukünftigen Gemeinschaftsraum im OG nur mit Anordnung von einem Fahrstuhl gewährleistet werden kann. Insbesondere würde der Eingriff in die denkmalgeschützte Fassade von der Genehmigungsbehörde aufgrund größerer Toreinfahrten keine Zustimmung finden.

Anbau auf dem Grundstück des Bestandsgebäudes

Ebenfalls wurde überlegt, einen Anbau an das denkmalgeschützte Bestandsgebäude auf der südlich liegenden Freifläche zu realisieren. Die Grundstücksgröße ist jedoch nicht ausreichend groß bemessen, um einen Anbau mit zwei Feuerwehrfahrzeugstellplätzen, Umkleideräumen und Parkmöglichkeiten im Außenbereich zu realisieren. Die Vereinbarkeit mit den Anforderungen des Denkmalschutzes ist ebenfalls fraglich.

Neubau anstelle Anbau der Fahrzeughalle

Weiterhin wurde geprüft, auf dem neu erworbenen Grundstück einen separaten Neubau zu errichten und die Räumlichkeiten des Bestandsgebäudes wie z.B. Schulungsraum, WC-Anlagen und Werkstatt in diesen Neubau zu integrieren. Die WC-Anlagen und die Werkstatt könnten im 1. OG angeordnet werden. Jedoch muss sich die Werkstatt zwingend im Erdgeschoss befinden. Für einen Baukörper mit größerer Grundfläche zur Breitstellung einer Werkstatt bietet das Grundstück nicht genügend Fläche.

Anbau Fahrzeughalle (geplante Ausführungsvariante)

Der Anbau der Fahrzeughalle ist vergleichbar mit dem Vorgehen bei dem Feuerwehrhaus

Oldendorf und von der Feuerwehr stets favorisiert worden. Die Mischnutzung von dem Gebäude als Dorfgemeinschaftshaus, Nutzung durch Feuerwehr Groß-Aschen und die Wohnnutzung mit entsprechenden Mieteinnahmen besteht weiterhin.

Die zweckentsprechende Fortführung des Bestandsgebäudes findet Zustimmung bei den Anwohnern. Der Erhalt des denkmalgeschützten Gebäudes und die Identität als dörfliche Gemeinschaft können so erhalten bleiben.

Auch die Vorteile der Vermietung einer Wohnung an den Hausmeister, wie die organisatorische und pflegerische Betreuung der Gebäude samt Außenanlagen, können fortlaufend genutzt werden.

Die hier vorliegende Alternative zeigt somit die am besten umsetzbare Planung auf.

Zeitplan:

Die Einreichung vom Bauantrag für den Neubau der Fahrzeughalle erfolgte bereits. Aktuell werden die Anforderungen des Brandschutzkonzeptes an die Bauteile im Bestandsgebäude überprüft.

Bislang ist vorgesehen, nach Erteilung der Baugenehmigung die nächsten Planungsschritte einzuleiten. Vorab ist eine Beauftragung der genannten externen Planungsbüros nötig, die die Stadt aktuell bei der Maßnahme in Oldendorf unterstützen und nach eigenen Angaben derzeit eine hohe Auslastung erfahren. Ziel sollte sein, die Veröffentlichung der Leistung nach Ausarbeitung der Ausführungsplanung bis Ende des Jahres 2018 bzw. Anfang 2019 durchzuführen, sofern die Finanzierung sichergestellt ist. Der Ausschreibungszeitraum ist auch auf Grund der weiterhin anhaltenden hohen Marktlage zu favorisieren, mit der Aussicht günstige Angebote zu erhalten.

Kosten:

- a) **Garagenanbau:** Für den Neubau der Fahrzeughalle wurde in der Vorlage 2016/0145 ein Budget in Höhe von 550.000 € genannt. Das angesetzte Budget basierte zum damaligen Zeitpunkt auf groben Kostenannahmen und beinhaltete bislang keine Kosten für die Unterhaltungsausgaben im Bestandsgebäude. Derzeit sind hiervon noch 452.875,11 € verfügbar. Bis heute haben sich die Kosten aus folgenden Gründen auf 755.697,60 erhöht:
 - Externe Vergabe der Hochbauplanung und der Planung der technischen Gebäudeausrüstung,
 - Separater Hausanschluss nach Aufforderung durch den Netzbetreiber WESTNETZ,
 - Anstieg der Baukosten aufgrund der allgemeinen Marktsituation und der hohen Auslastung der Firmen,
 - Berücksichtigung einer Baukostensicherheit in Höhe von 5%.

Da diese Kostensteigerungen nach Erarbeitung des Haushaltsplanentwurfes 2018 deutlich wurden, konnten diese nicht mehr rechtzeitig in den Haushalt eingebracht werden und erst später – im aktuellen Zusammenhang – eine entsprechende Information und Beratung erfolgen. Auf mögliche Kostensteigerungen wurde in der Vorlage 'Feuerwehrhäuser und Umsetzungsstand' (2017/0276) im Rahmen der Sitzung des Ausschusses für Gebäudemanagement am 14.11.2017 bereits hingewiesen.

b) Bestandsgebäude:

Im Zuge der einzelnen Planungsschritte wurde der Sanierungsumfang ersichtlich. Die Kosten werden derzeit auf 172.788,00 € inkl. einer 10 %igen Sicherheit geschätzt. Diese müssen in den weiteren Planungsschritten weiter konkretisiert werden und können sich u.a. aufgrund von möglichen Ausschreibungsergebnissen noch ändern.

	Neubau (Stand Vorlage 2016/0145)	Neubau (Stand heute)	Bestands-gebäude
Abriss und Erschließung	25.000,00 €	25.000,00 €	
Bauwerk u. techn.	340.000,00 €	404.000,00 €	110.000,00 €

Ausstattung			
Außenanlagen	70.000,00 €	75.000,00 €	
Baunebenkosten	25.000,00 €	100.800,00 €	22.000,00 €
Summe netto	460.000,00 €	604.800,00 €	132.000,00 €
19% MwSt.	87.400,00 €	114.912,00 €	25.080,00 €
Summe brutto	547.400,00 €	719.712,00 €	157.080,00 €
Sicherheit		35.985,60 €	15.708,00 €
Gesamtsumme brutto	550.000,00 €	755.697,60 €	172.788,00 €

Insgesamt werden 928.485,60 € für diese Baumaßnahme angesetzt.

Finanzierung:

Im Finanzhaushalt ist ein Betrag in Höhe von 529.600 € für 2018 zur Verfügung gestellt worden.

Die Verwaltung wird vorschlagen, die Ausfinanzierung der Maßnahme in einer Höhe von 378.485,60 € in einem Nachtragshaushalt sicherzustellen, damit unabhängig vom Haushalt 2019 die Maßnahme weiter geplant und mit der Umsetzung begonnen werden kann.

Fazit:

Trotz des sich verändernden Kostenrahmens sollte an der nun vorliegenden Planung für das Feuerwehrhaus Groß Aschen festgehalten werden, da dieser Ansatz weiterhin als sinnvoll angesehen wird. Die denkmalgeschützte Bausubstanz wird dauerhaft durch eine öffentliche Nutzung erhalten und ist als identitätsstiftendes Bauwerk auch künftig der örtlichen Gemeinschaft zugänglich.

Eine Umplanung dergestalt, dass ein Neubau – losgelöst von der denkmalgeschützten Substanz – alle Funktionen aufnehmen würde, stellt sich als sehr aufwändig und auf der zur Verfügung stehenden Fläche als nicht umsetzbar dar. Neuer Grunderwerb wäre erforderlich, ob hierfür Flächen zur Verfügung stehen, ist aktuell nicht geklärt. Mit entsprechenden zeitlichen Verzögerungen müsste in jedem Fall gerechnet werden.

Eine Privatisierung des ortsbildprägenden und unter Denkmalschutz stehenden Gebäudes wäre dann möglicherweise auch die Konsequenz. Ob sich vor dem Hintergrund des Sanierungs- und Modernisierungsstaus ein Käufer finden ließe, wird zurückhaltend beurteilt. Um hier dauerhaft möglichen Leerstand und Unternutzung des Gebäudes zu verhindern, soll an der bislang vorgesehenen Nutzungskonzeption festgehalten werden.

Aus Sicht der Verwaltung ist es auch sinnvoll, die Sanierungsmaßnahme des Altgebäudes in einer Baumaßnahme vollständig durchzuführen und abzuschließen. Einerseits bestehen funktionale Abhängigkeiten zwischen Alt- und Neubau, andererseits sollte die Altbausaniierung auch abgeschlossen sein, damit nicht hier später auftretende Schadensbilder den Erfolg zuvor durchgeführter Sanierungsmaßnahmen konterkarieren.

Stellungnahme Amt für Finanzen und Liegenschaften

Budgetauswirkungen für den laufenden Haushalt:

Betroffene (s) Produkt(e): 111-14 Gebäudemanagement HSP 6.3 Die generelle Einsatzfähigkeit der freiwilligen Feuerwehr gewährleisten (Z 2,3,6) Z 6 Die notwendige Infrastruktur wird stetig und planvoll entsprechend der sich wandelnden Anforderungen an Standards ausgerichtet	
Ordentlicher Ergebnishaushalt:	-
Außerordentlicher Ergebnishaushalt:	-
Finanzhaushalt:	<u>123014-014 Feuerwehrhaus Groß-Aschen</u> Planübertrag: 279.600,00 € Plan: 250.000,00 € Gesamtbudget: 529.600,00 € verfügbar: 452.875,11 €
Bemerkungen/Auswirkungen Folgejahre:	Insgesamt waren für diese Investition bisher 550.000 € veranschlagt. Mittel darüber hinaus sind bisher weder im Haushaltplan noch in der mittelfristigen Ergebnis- und Finanzplanung 2019 bis 2021 berücksichtigt. Verpflichtungsermächtigungen für diese Investition sind bisher nicht vorgesehen.