

Vorlage an

Stadtverordnetenversammlung für die Sitzung am 22.11.2018

BV Sanierung und Erweiterung Feuerwehr/Bauhof Weiterstadt, Vorstellung der Entwurfsplanung inkl. Kostenberechnung

Beschlussvorschlag:

1. Die aktuelle Sanierungsplanung des Bauvorhabens „Sanierung und Erweiterung Feuerwehr / Bauhof Weiterstadt“ inkl. Kostenberechnung vom 23. Oktober 2018 wird zur Kenntnis genommen.
2. Die Verwaltung wird mit der Weiterverfolgung und Realisierung einer der folgenden Projektvarianten beauftragt:
 - 2.1. Projektvariante 1 – grundhafte Sanierung der Bestandsgebäude inkl. energetischer Ertüchtigung gem. Entwurfsplanung Architekturbüro „Lengfeld & Wilisch“ vom 23. Oktober 2018:

Gesamtkosten brutto, Gebäude und Außenanlagen: 8.472.619,70 Euro

- 2.2. Projektvariante 2 – grundhafte Sanierung des Bestandsgebäudes unter Wahrung des energetischen Mindeststandards nach ENEC und Nutzung folgender bautechnischer Einsparpotenziale:

2.2.1. Verzicht auf eine Innendämmung in der Fahrzeughalle: - 54.833,06 Euro

2.2.2. Einbau einer Epoxidharzbeschichtung in Werkstätten und Fahrzeughalle des Bauhofs anstelle von Rüttelklinker: - 29.477,20 Euro

2.2.3. Ausstattung der Bauhof-Fahrzeughalle mit Sektionaltoren anstelle von Stahlfalttoren: - 155.937,60 Euro

2.2.4. Bekiestes Foliendach anstelle einer extensiven Begrünung -115.240,13 Euro

Gesamtkosten brutto, Gebäude und Außenanlagen: 8.117.131,71 Euro

- 2.3. Projektvariante 3 – analog Projektvariante 2 zuzüglich Nutzung funktionaler Einsparpotenziale:

2.3.1. Ertüchtigung der bestehenden Bauhof-Abstellhalle und Erweiterung um Kfz-Werkstatt und Waschhalle (anstelle des Neubaus): - 126.885,68 Euro

2.3.2. Entfall der Aufstockung des Anbaus für die Umkleiden zur Unterbringung eines Schulungs- und Krisenstabsraumes: - 109.115,88 Euro

2.3.3. Entfall der Sanierung der Wohnungen - 242.169,28 Euro

2.3.4. Entfall Mehrbedarf Notstrom von 120 kVA auf 200 kVA zur Ausrüstung des Bauhofs mit einer Notstromversorgung -145.656,00 Euro

Gesamtkosten brutto, Gebäude und Außenanlagen: 7.493.304,87 Euro

Sachverhalt:

Auf der Liegenschaft Gemarkung Weiterstadt, Flur 3, Flurstück 751/2 der Größe 12.620 m² Rudolf-Diesel-Straße 17-19 in 64331 Weiterstadt sind die Nutzungen Feuerwehrstützpunkt Weiterstadt, städtischer Betriebshof und vier Wohnungen untergebracht.

Der Gebäudekomplex wurde 1978 errichtet und 1992 erweitert. Die 40 Jahre alte Immobilie entspricht weder funktional noch bautechnisch den aktuellen Nutzungsanforderungen. Bereits seit 2008 weist die Feuerwehr auf den gestiegenen Platzbedarf an Umkleide- und Sanitärräumen für 85 Einsatzmitglieder (75 männlich, 10 weiblich) hin. Durch die Schließung des Standorts in Braunshardt sind zusätzlich 14 Einsatzkräfte nach Weiterstadt umgezogen. Die Anzahl der Spinde reicht nicht mehr aus. Hinzu kommt der steigende Platzbedarf der Jugendfeuerwehr und der 2015 gegründeten Kinderfeuerwehr. Ein Mängelprotokoll des Technischen Prüfdienstes Hessen vom Oktober 2013 verweist ebenfalls auf zu enge Umkleiden und zu wenige Stellplätze im Einsatzfall. Die Atemschutzwerkstatt ist aus Gründen der Betriebssicherheit im Erdgeschoss anzuordnen, im Bestand befindet sie sich im Obergeschoss. Das Feuerwehrgerätehaus verfügt generell über zu wenig Lagerfläche und entspricht nicht mehr den allgemeinen technischen Anforderungen der DIN 14092 „Feuerwehrehäuser“ und der GUV 50.0.5 „Sicherheit im Feuerwehrgerätehaus“.

Lt. Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 2. März 2017 soll die Variante 1 aus Drucksache 10/0145/1 „Erweiterung, Umbau und Sanierung des Bestandskomplexes“ planerisch weiterverfolgt werden.

Das daraufhin gestartete EU-weite VgV-Verfahren für die Vergabe der Planungsleistungen „Objektplanung“ und „Technische Gebäudeausrüstung“ schloss im November 2017 mit der Beauftragung des Architekturbüros „Lengfeld & Wilisch“ und des TGA-Fachingenieurbüros „Rauschenberg-Ingenieure“ ab.

Basierend auf der Studie des Planungsbüros „Spurk, Karg und Pientka“ von 2016 und einer detaillierten Bauzustandserfassung haben die beauftragten Fachplaner zusammen mit den Nutzern und Vertretern der Verwaltung im ersten Halbjahr 2018 die Sanierungsplanung der Leistungsphasen 1-3 vorangetrieben und die vorliegende Kostenberechnung nach DIN 276 erstellt.

Ziel der Planung ist es, das Gebäude in einen zeitgemäßen technischen und energetischen Zustand zu versetzen, um es auch zukünftig wirtschaftlich und sicher betreiben zu können. Zur Optimierung der Arbeitsprozesse in Feuerwehr und Bauhof sind folgende Erweiterungen der Nutzungsfläche vorgesehen:

Auf der Süd-West-Seite wird der Bestand erweitert und vorhandene Werkstätten des Bauhofs umgenutzt, um hier eine neue Atemschutz- und Schlauchpflegewerkstatt einzurichten. Die frei werdenden Räumlichkeiten der bestehenden Schlauchpflege dienen mit einem Flächenangebot an Umkleiden und Sanitäranlagen zukünftig der Jugendfeuerwehr.

Neben der neuen Atemschutzwerkstatt ist ein zweigeschossiger Anbau mit Büroflächen für die Bauhofleitung und die hauptamtlichen Kräfte der Feuerwehr inkl. gemeinsamem Besprechungsraum geplant.

Zur Vergrößerung der Umkleide- und Sanitärbereiche wird der bestehende Feuerwehrtrakt rückseitig durch einen zweigeschossigen Anbau erweitert. Somit werden auch die Einsatzwege verkürzt. Die sanitären Anlagen des Bauhofs werden durch interne Umorganisation ebenfalls erweitert. Eine bislang nicht vorhandene Behindertentoilette wird nachgerüstet. Im Obergeschoss des Anbaus entsteht ein neuer Schulungsbereich, der im Ernstfall als Krisenstabsraum genutzt werden kann. Daneben befindet sich das zweigeschossige Hochregallager.

Drucksache 10/0637/1

Die bestehende Halle des Bauhofs im Südosten des Grundstücks weist durch die jahrelange Teilnutzung als Silo bautechnische Mängel auf. Instandsetzungsarbeiten inkl. Erweiterungsmaßnahmen erscheinen gemäß einer detaillierten Bauzustandserfassung unwirtschaftlich. Das Büro L+W schlägt daher den Abbruch der bestehenden Bauhof-Fahrzeughalle vor und schließt mit einem Neubau auf der Südseite des Grundstücks den Hof baulich ab. Durch diese Anordnung der Gebäude entsteht ein interner Wirtschaftshof, der umfahren werden kann und Kreuzungsverkehr verhindert. Zusätzlich wirkt die Halle als Puffer für Lärmemissionen zur Wohnbebauung hin. Die neue Halle bietet neben einer Waschhalle und einer Kfz-Werkstatt Platz für sämtliche Fahrzeuge des Bauhofs. Im Feuerwehrtrakt werden somit zwei weitere Stellplätze für Feuerwehrfahrzeuge frei.

Zwischen der neuen Halle und der Schlauchpflege entsteht ein überdachter Bereich zum witterungsgeschützten Be- und Entladen der Fahrzeuge.

Für die gem. Entwurfsplanung vom 23. Oktober 2018 vorliegende Projektvariante 1 liegt eine Kostenberechnung in Höhe von 8.472.619,70 Euro brutto vor. Die Kostenverteilung gestaltet sich wie folgt:

Umbau und Sanierung der Bereiche Feuerwehr und Bauhof:	6.914.864,32 Euro
Sanierung der Wohnungen:	242.169,28 Euro
Neubau der Fahrzeughalle für den Bauhof:	1.315.586,10 Euro

Aufgrund der starken Überschreitung der ursprünglichen Kostenprognose auf Basis der Studie des Planungsbüros „Spurk, Karg und Pientka“ in Höhe von rund 2,7 Mio. € gilt es nun, mögliche Einsparpotenziale aufzuzeigen und über diese zu beraten.

Finanzierung:

Haushaltsmittel i. H. v. je 2,9 Mio. Euro auf den Investitionsnummern IN 5007-001 und IN5003-001 (in Summe 5,8 Mio. Euro) waren bisher im Investitionsprogramm der Haushaltsjahre 2018-2020 vorgesehen. Entsprechend der Kostenentwicklung sind in der Haushaltsplanung 2019 je 4 Mio. Euro auf den o.g. Investitionsnummern (in Summe 8 Mio. Euro) für die Gesamtmaßnahme im Investitionsprogramm der Haushaltsjahre 2019-2021 eingeplant.

Am 17. März 2018 wurden vom Land Hessen gem. Brandschutzförderrichtlinie (BSFRL) Zuwendungen in Höhe von 86.100 € bewilligt, die ab 2020 zum Abruf bereit stehen.

Der Sachverhalt wurde am 30. Oktober 2018 im Magistrat beraten.

Ralf Möller
Bürgermeister

Anlagen:

Lageplan, Grundrisse, Ansichten, Schnitte, Kostendarstellung (insgesamt 15 Seiten)