

Beschlussvorlage
Nr. 132/2021

Federführung	Dezernat III Amt für Hochbau und Gebäudemanagement Sturm, Ellen
--------------	---

AZ./Datum:	65stu/sj/26.05.2021		
Gremium	Behandlung	Sitzungsart	Sitzungsdatum
Bau- und Verkehrsausschuss	zur Vorberatung	nicht öffentlich	08.07.2021
Gemeinderat	zur Beschlussfassung	öffentlich	20.07.2021

Sanierung / Erweiterung Feuerwehrgerätehaus Schmiden - Baubeschluss
Bezug:

Vorlage 034/2019	(VA 12.03.2019)
Vorlage 034/2019/1	(BA 14.03.2019)
Vorlage 034/2019/1	(GR 26.03.2019)
Vorlage 113/2019	(VA 09.07.2019)
Vorlage 138/2019	(VA/BA 17.09.2019)
Vorlage 138/2019	(GR 01.10.2019)
Vorlage 036/2021	(VA 09.02.2021)
Vorlage 069/2021/1	(GR 27.04.2021)

Beschlussantrag:

1. Der Gemeinderat stimmt dem Entwurf für die Sanierung / Erweiterung der zweigeschossigen Variante des Feuerwehrhauses in Schmiden inklusive Vereinsräumlichkeiten zu.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Maßnahme mit Gesamtkosten in Höhe von rd. 3,33 Mio. € umzusetzen. Die Maßnahme ist wie folgt zu finanzieren:
 - rd. 114.000,- € aus Bauunterhaltungsmitteln im Ergebnishaushalt 2022
 - rd. 88.000,- € aus Bauunterhaltungsmitteln im Ergebnishaushalt 2023
 - rd. 3.130.000 € unter Produktsachkonto 12600000-78710802.403 im Finanzhaushalt bis 2023

Sachverhalt/Antragsbegründung:

1. Ausgangslage

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 01.10.2019 (Vorlage 138/2019) die Verwaltung beauftragt, für das Feuerwehrgerätehaus Schmiden die zweigeschossige Planungsvariante umzusetzen und den Baubeschluss vorzubereiten.

Im Anschluss an die Beschlussfassung des Gemeinderats wurde durch die Verwaltung eine vertiefte Planung erstellt. Die Ergebnisse wurden in der öffentlichen Sitzung (Vorlage 069/2021/1) am 27.04.2021 vorgestellt. Der Gemeinderat hat in dieser Sitzung den prognostizierten Mehrkosten der fortentwickelten Planung zugestimmt und eine überplanmäßige Ausgabe i. H. 769.000 EUR ggü. der im Finanzhaushalt 2021 veranschlagten Summe von 2,54 Mio. EUR genehmigt.

Die Verwaltung wurde beauftragt, den Baubeschluss für die vorliegende Planung vorzubereiten

2. Nutzung und architektonisches Konzept

a. Festgestellte Mängel im Bestand

Das Feuerwehrgerätehaus Abt. Schmiden wurde 1971 in Massivbauweise errichtet. Vorwiegend verwendeter Baustoff ist Stahlbeton.

Der Feuerwehrbedarfsplan der Firma FORPLAN vom 21.02.2018 zeigt einige Mängel am Gebäude v. a. in Bezug auf feuerwehrtechnische Belange auf. Die Hauptmängel wurden wie folgt benannt:

- keine Schwarz-Weiß-Trennung im Umkleidebereich
- Umkleide in der Fahrzeughalle
- keine geschlechtergetrennten Umkleidemöglichkeiten
- Quetschgefahr aufgrund der Bauart der Tore
- fehlende Abgasabsauganlage
- Hallenboden bei Nässe rutschig
- keine geschlechtergetrennten Duscharmöglichkeiten vorhanden
- fehlender Bürobereich für die Führungskräfte
- fehlende Notstromversorgung

Es wurde festgestellt, dass im Feuerwehrhaus Schmiden nicht alle Anforderungen der DIN 14092 und UVV (GUV-I 8554) vollumfänglich eingehalten werden. Es gilt nun, die festgestellten Mängel durch entsprechende bauliche Maßnahmen zu beseitigen. Zudem wird eine Teil-Modernisierung des Bestandsgebäudes angestrebt.

Nach umfassenden Untersuchungen und einer Planungsphase mit Untersuchung mehrere Varianten soll die vorliegende Planung umgesetzt werden.

b. Mit-Nutzung des Feuerwehrhauses durch Vereine

Der Lehrsaal der Feuerwehr wird seit Beginn durch die beiden großen örtlichen Vereine Lyra (Musikverein) und Concordia (diverse Chöre) mitgenutzt. Die erfolgreiche Betätigung dieser Vereine, die die Räumlichkeiten an den Nachmittag auch für den Instrumentalunterricht nutzen, darf aber den Zugriff der Feuerwehrabteilung Schmidten auf ihren Lehrsaal nicht zu sehr einschränken. Daher wurde nach umfassender Beratung mit dem Grundsatzbeschluss am 1. Oktober 2019 entschieden, den bisherigen Lehrsaal im OG künftig ausschließlich den örtlichen Vereinen zur Nutzung zu überlassen und im Obergeschoss des geplanten Anbaus einen neuen Mehrzweckraum vorzusehen, der der ausschließlichen Nutzung durch die Feuerwehr vorbehalten ist.

Der künftige Zugang für die Vereine und der Hausmeisterwohnung im Obergeschoss wird barrierefrei umgebaut. Hierfür wird ein Aufzug an das Treppenhaus angebaut. Im Bereich des bestehenden Treppenhauses erfolgt eine bauliche Trennung zwischen dem Bereich der Feuerwehr und den Räumlichkeiten der Vereine sowie der Hausmeisterwohnung.

c. Nutzungskonzept Fahrzeughalle und Mannschaftsbereiche

Um eine bedarfsgerechte separate Unterbringung der Umkleiden und Sanitärbereiche sowie eine Geschlechtertrennung zu realisieren und einen direkten Alarmzugang mit Umsetzung einer erforderlichen Schwarz-Weiß-Trennung zu schaffen, entsteht ein eingeschossiger Anbau in Massivbauweise auf der Nordseite. Durch Öffnung der bestehenden leichten Außenwände zwischen den Stützen kann eine Verbindung zwischen Bestand und Anbau erreicht werden.

In der Fahrzeughalle ist die vorhandene Durchfahrtshöhe für neue Einsatzfahrzeuge zu gering. Der Feuerwehrbedarfsplan sieht vor, das vorhandene Löschfahrzeug LF 16/12 im Jahr 2023 durch ein HLF 20 zu ersetzen. Für dieses Fahrzeug soll ein neuer DIN-gerechter Fahrzeugstellplatz geschaffen werden. Zudem hat der Umfang der feuerwehrtechnischen Ausstattung in den letzten Jahren stark zugenommen. Der Bestand weist eine deutlich zu geringe Lagerfläche auf.

Um einen Fahrzeugstellplatz der Stellplatzgröße 2 nach DIN 14092, sowie bedarfsgerechte Lager- und Werkstattflächen zu schaffen, wird auf der Westseite ein zweigeschossiger Anbau in Massivbauweise erstellt.

Im Erdgeschoss sind ein Fahrzeugstellplatz, Schlauchlager, Werkstatt, Atemschutzausrüstung, Lager sowie Notstrom untergebracht.

Die Fahrzeughalle wird mit einer Abgasabsaugung ausgerüstet. Die Boden-, Wand- und Deckenflächen werden neu beschichtet.

Das Obergeschoss wird über ein neues Treppenhaus erschlossen. Hier ist der neue Mehrzweckraum für die Feuerwehr mit entsprechenden Nebenräumen untergebracht. Der Zugang kann z.B. bei Veranstaltungen getrennt – ohne Zugang zur Fahrzeughalle – erfolgen.

Im Bestand werden vorhandene Lagerflächen und die freiwerdenden Sanitärbereiche in Verwaltungsräume und Umkleiden für die Jugendfeuerwehr umgenutzt.

d. Außenanlagen

Das vorhandene Gefälle der nördlichen Hoffläche muss reduziert und angepasst werden. Eine entsprechende Stellplatzeinteilung wird vorgenommen. Ein erforderlicher Behindertenstellplatz wird ausgewiesen.

Die bisherige Garage des Hausmeisters im nordwestlichen Bereich wird dem Gebäude mit neuer Nutzung zugeordnet. In diesem Zusammenhang werden zwei Fertiggaragen als Außenlager für die Feuerwehr und Ersatzgarage erstellt. Die Zufahrt wird mit einer alarmgesteuerten Schrankenanlage ausgestattet.

e. Sanitärbereiche / Haustechnik

Der Abstellraum im Erdgeschoss wird in ein behindertengerechtes WC umgebaut. Das Foyer, sowie der Lehrsaal im Obergeschoss werden modernisiert. Die Einbauleuchten werden getauscht (Leuchtmittel LED). Im Lehrsaal sowie den Abstellräumen (Unterricht) werden die Bodenbeläge erneuert und die Wandflächen überarbeitet. Die zwei Wandtableaus zur Steuerung Licht + Lüftung werden durch neue Tableaus ersetzt. Die vorhandene Lüftungsanlage wird instandgesetzt. Aufgrund der seinerseits verschlossenen Nachström-Öffnungen war die Nachtkühlung nicht mehr gegeben. Die Nachströmung wird zukünftig über motorische Antriebe an den Kippflügel der Fenster sichergestellt. Die bisher zu niedrig angesetzte Sonnenschutzanlage mit Handbetrieb wird ersetzt durch eine elektrisch gesteuerte Raffstoreanlage über die Gesamthöhe der Fensterflächen.

3. Baukonstruktion und Technische Ausstattung

a. Baukonstruktion Anbau

Gründung:	Tiefergründung – Duktile Rammpfähle
Bodenplatte:	Stahlbeton, Perimeterdämmung teilweise Schwimmender Estrich, Fliesenbeläge Fahrzeughalle Bodenbeschichtung Rutschhemmung R 12 Umkleiden/Sanitärbereiche Fliesen R 10
Tragenden Bauteile:	Stahlbeton
Nichttragender Bauteile:	KS-Mauerwerk/GK-Wände
Decke:	Stahlbetondecke OG Bodenbelag R 9 Teilweise abgehängte Rasterdecke / Akustikdecke im Mehrzweckraum
Treppe:	Stahlbeton-Fertigteiltreppe
Aufzugsschacht:	Stahlbeton
Außenwände Anbau:	Wärmedämmverbundsystem mit Putzoberfläche, in Teilbereichen im OG hinterlüftete Fassadenbekleidung
Flachdächer:	Stahlbetondecke Wärmedämmung, bituminöse Abdichtung Extensive Dachbegrünung
Tore:	Feuerwehrtor DIN 14092 als Sektionaltor
Türen außen:	Leichtmetall/Mehrzwecktüren in Stahl
Türen Innen:	Mehrzwecktüren in Stahl / Stahlzargen Türblätter in Holz
Fenster:	Kunststoff-Fenster, teils Leichtmetall-Fenster
Sonnenschutz:	Raffstoreanlage im Mehrzweckraum

Wärmedämmwerte: nach Vorgaben des GEG 2020
Garagen: Fertiggaragen, Sektionaltore

b. Technische Ausrüstung

Erneuerung der Heizungsanlage (Contracting mit SWF)

Anbau: Fußbodenheizung

Fahrzeugstellplätze: Abgasabsaugung

Umkleidebereiche: Lüftungsanlage

Überarbeitung Elektroinstallation im Bestand soweit erforderlich
Teilweise Umrüstung auf KNX-Technik
Austausch Beleuchtung in LED-Technik

Aufzugsanlage: Seilgetriebene maschinenraumlose Aufzugsanlage

c. Außenanlagen

Zugang Vereine: barrierefreie Rampe
Anpassung des bestehenden Wegs im Südwesten

Alarmausfahrt Bestand: Belagssanierung

Alarmausfahrt neu: Verbundpflaster

Hof/Parkplatz Nord: Parkplatzbereich Asphalt
Fußgängerbereiche Pflasterbeläge
Schrankenanlage

4. Baubeginn / geplanter Bauablauf

Zum Zeitpunkt des Grundsatzbeschlusses war vorgesehen, die gesamten Maßnahmen im Bauunterhalt bereits in 2021 zu realisieren. Im Zuge der Entwurfsplanung hat sich jedoch gezeigt, dass es wirtschaftlich vorteilhafter ist, lediglich einen Teil der Bauunterhaltsmaßnahmen vorzuziehen. Dabei handelt sich u.a. auch um die Boden-, Wand- und Deckenbeschichtung der Fahrzeughalle und somit teilweise um sicherheitsrelevante Maßnahmen. In diesem Zug sollte auch der Leuchtenaustausch in der Fahrzeughalle in 2021 durchgeführt werden.

Aufgrund einer aktuellen Einschätzung seitens der Feuerwehr würde die bereits in 2021 vorgezogene Maßnahme im Baunterhalt einen erheblichen organisatorischen Mehraufwand für die Feuerwehr bedeuten. Dies betrifft v.a. die für die Bodenbeschichtung zweimalig erforderliche Räumung der Fahrzeughalle und der Einsatzkleiderspinte. Nach umfassender verwaltungsinterner Abwägung aller Kriterien sollen vorgenannte Maßnahmen gebündelt nun erst zusammen mit der investiven Maßnahme ab 2022 umgesetzt werden. Einer konkreten Unfallgefahr durch den rutschigen Fußboden wurde seitens der Feuerwehr durch provisorische großflächige Anti-Rutschmatten entgegengewirkt.

Die erforderlichen Außenanlagen im Bereich Bauunterhalt werden zusammen mit der investiven Maßnahme Außenanlagen in 2023 umgesetzt. Die Realisierung / Fertigstellung der Gesamtmaßnahme ist bis Mai 2023 vorgesehen.

5. Kosten

Die Kosten für den Anbau/Sanierung sind mit rd. 3,3 Mio. € brutto einschließlich Nebenkosten, Unvorhergesehenes und Baupreisindex veranschlagt. Die Kosten teilen sich auf in Bauunterhalt rd. 202.000,- € und investive Maßnahme 3,13 Mio €. Die Mehrkosten i. H. v. rd. 20.000,- € im Vergleich zum Grundsatzbeschluss ergeben sich aufgrund der in der Entwurfsplanung konkretisierten Leistungen im Bereich Elektrotechnik.

Nachrichtlicher Hinweis: Entsprechend aktuellen Erfahrungswerten in Bezug auf die derzeitige Marktlage (Rohstoffknappheit) ist bereits jetzt absehbar, dass mit Baupreissteigerungen während der Durchführung der Baumaßnahme in verschiedenen Gewerken zu rechnen ist. Zudem sind Lieferengpässe in derzeit nicht verifizierbarem Umfang zu erwarten. Dies betrifft derzeit insbesondere die Rohstoffe in den Bereichen Stahlbau, Elektrobauteile, Dämmung, Trockenbau, Holz/Schreinerarbeiten, Kunststoffe/Sanitär.

Finanzielle Auswirkungen:

- keine
- einmalige Kosten von 3.331.181,- €
einmalige Erträge von Ein Zuwendungsbescheid für Fördermittel in Höhe von 133.690,- € liegt vor. Mit Schreiben des LRA Rems-Murr-Kreis vom 22.06.2021 wurde bestätigt, dass die Frist zum Beginn der Maßnahme (Vergabe der Rohbaumaßnahmen) bis zum 31.01.2022 verlängert wird.
- lfd. jährliche Kosten von 190.600,- €
lfd. jährliche Erträge von _____ €
- bei Bauinvestitionen ab 350.000 € siehe beil. Folgekostenberechnung
- Bisher ist im Haushalt eine Gesamtsumme in Höhe von 2.540.000 € bei Produktsachkonto 12600000-78710802 abgebildet. Bisher sind insgesamt 200.000 € im Haushaltsplan 2020 und 2021 finanziert. Die erforderlichen zusätzlichen Mittel im Finanz- und Ergebnishaushalt werden im Haushaltsplan 2022 ff. neu veranschlagt.
- über-/außerplanmäßige Ausgabe von _____ € notwendig
- Sonstiges

gez.
Beatrice Soltys
Bürgermeisterin

gez.
Johannes Berner
Erster Bürgermeister

gez.
Gabriele Zull
Oberbürgermeisterin

Anlagen:

- Anlage 1: Grundrisspläne, Ansichten, Schnitte
- Anlage 2: Kostenberechnung nach DIN 276, 1. Ebene
- Anlage 3: Bauzeitenplan
- Anlage 4: Flächenberechnung
- Anlage 5: Folgekostenberechnung