

|                                  |                                                                                                                                             |                                                        |                                  |
|----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Vorlage der Verwaltung           | Fachbereich:<br><b>Gebäudewirtschaft</b>                                                                                                    | Datum:<br><b>17.04.2018</b>                            | Genehmigungsvermerk              |
| Tagesordnungspunkt<br><b>1.8</b> | Bezeichnung der Vorlage:<br><br><b>Erweiterung des<br/>Feuerwehrgerätehauses in<br/>Moorshoven, hier: Vorstellung der<br/>Entwurflösung</b> |                                                        | Datum: 20.04.2018                |
| Vorlage-Nr:<br>VO/0110/18        |                                                                                                                                             |                                                        | Bürgermeister:<br><br>Gez. Stock |
| Zu beraten im:                   |                                                                                                                                             |                                                        |                                  |
| Ö/N                              | Datum                                                                                                                                       | Gremium                                                |                                  |
| Ö                                | 08.05.2018                                                                                                                                  | Ausschuss für Wohnen, Bauen, Umwelt und Vergabe (2017) |                                  |

## Sachverhalt

In der Sitzung des Ausschusses für Wohnen, Bauen, Umwelt und Vergabe am 28.11.2017 fasste der Ausschuss den Beschluss, die Erweiterung oder den Neubau des Feuerwehrgerätehauses Moorshoven zu planen und zu realisieren. Verwiesen wird auf die Vorlage VO/4263/17 des TOP 1.7.

Der Ausschuss bat um einen Wirtschaftlichkeitsvergleich zwischen Abriss und Neubau auf der einen Seite und Anbau und Umbau im Bestand auf der anderen Seite. Auch der bauliche Standard sollte auf den Prüfstand gestellt werden (Stichwort „industrielle Leichtbauweise“).

Die Verwaltung hatte daraufhin – wie in der Sitzung des Ausschusses für Wohnen, Bauen, Umwelt und Vergabe am 20.03.2018 mitgeteilt (siehe TOP 3.3, VO/0073/18) - zwei qualifizierte Planungsteams aus Architekten und Fachingenieuren um Entwurfsvorschläge mit Kostenschätzungen sowie um Honorarangebote für die Planung und Bauüberwachung gebeten. Mögliche Entwurfsalternativen zur vorliegenden Erweiterungslösung konnten von den Büros vorgeschlagen werden. Gleichzeitig wurden die Büros auch um eine Kostenschätzung für die Variante „Neubau“ gebeten.

Nach Prüfung und Auswertung der Unterlagen durch den Fachbereich 303 wurden die verschiedenen Lösungsansätze zusammen mit dem Leiter der Feuerwehr, dem Löschgruppenführer Moorshoven und dem Leiter des zuständigen Fachbereichs 201 – Bürgerservice und Sicherheit erörtert.

## Entwürfe und Wirtschaftlichkeit

Beide Büros sahen in dem vom Fachbereich 303 erstellten Vorentwurf einen zu großen Eingriff in den Bestand bzw. sahen bei der Funktionalität Verbesserungsbedarf.

Das Büro GRONAU plan hat einen eigenen Entwurf zur Erweiterung und zum Umbau im Bestand vorgelegt.

Für einen Neubau hat das Büro lediglich eine Kostenschätzung abgegeben, eine zeichnerische Darstellung hierzu jedoch nicht vorgelegt.

Das Büro Goertz + Windeck schlägt einen Neubau vor.

Für den vom Fachbereich 303 erarbeiteten Vorentwurf hat das Büro zwar auch eine Kostenschätzung abgegeben, es präferiert jedoch aus städtebaulichen und funktionalen Gründen einen Neubau.

Die verschiedenen Entwurfsvarianten können auf Wunsch in der Verwaltung nach vorheriger Terminabsprache eingesehen werden.

Die Gesamtbaukosten wurden von den Büros wie folgt beziffert. Bei der Neubauvariante ist der Wert des Bestandsgebäudes in Höhe von rund 48.000 € zu berücksichtigen.

| Kostenschätzung                             | GRONAU plan      | Goertz + Windeck |
|---------------------------------------------|------------------|------------------|
| Abbruch und Neubau                          | 652.000 €        | 806.000 €        |
| Wert Bestandsgebäude                        | 48.000 €         | 48.000 €         |
| <b>Kosten Abbruch und Neubau gesamt:</b>    | <b>700.000 €</b> | <b>854.000 €</b> |
| <b>Kosten Umbau und Erweiterung gesamt:</b> | <b>580.500 €</b> | <b>637.500 €</b> |

Beide Büros haben den vom Fachbereich 303 herangezogenen Baukostenindex BKI nicht zu Grunde gelegt, weil die „sehr gute konjunkturelle Lage in der Baubranche sich in der Preisentwicklung niedergeschlagen“ habe bzw. weil die Haustechnik-Preise „aktuell weit über dem Baupreisindex liegen“. Aktuelle Submissionsergebnisse bestätigen diese Entwicklung.

|                                                         |                           |
|---------------------------------------------------------|---------------------------|
| Kosten Umbau und Erweiterung:                           | 580.500,- €               |
| Zusätzliche Aufwendungen für Kanal- und Hausanschlüsse: | <u>24.500,- €</u>         |
| <b>Erforderliche Mittel gesamt:</b>                     | <b><u>605.000,- €</u></b> |

### Vorschlag der Verwaltung

Die Fachbereiche 201 - Bürgerservice und Sicherheit und 303 - Gebäudewirtschaft haben sich gemeinsam mit den Vertretern der Feuerwehr einstimmig für den kostengünstigsten Entwurf, die Erweiterungs- und Umbauvariante des Büros GRONAU plan entschieden.

Der Entwurf überzeugt vor allem dadurch, dass der Bestandsbaukörper nahezu komplett erhalten bleibt, was zum einen wirtschaftlich ist, auf der anderen Seite aber auch die Identifikation der Löschgruppe und der Moorshovener Bürger mit „Ihrem Gerätehaus“ in der Mitte des Dorfkerns ermöglicht. Die städtebauliche und ideelle Bedeutung des Gebäudes als Ortsmittelpunkt kann insofern bewahrt werden.

Die Fahrzeughalle wird seitlich vom Bestandsgebäude mit einem Erschließungsflur als „Fuge“ angeschlossen, die den neuen Haupteingang für das Ensemble bildet. Die perspektivische Darstellung (siehe Anlage) veranschaulicht dies.

Der Anbau setzt sich optisch bewusst vom geklinkerten Bestandsgebäude ab und kann daher mit einem „funktionalen“ Bau- und Ausstattungsstandard errichtet

werden. Kalkuliert wurde hier beispielsweise für die Fahrzeughalle ein von außen verputztes Porotonmauerwerk mit einer Filigrandecke und einem Spaltklinkerboden.

Die Laufwege im Einsatzfall sind gut durchdacht, der Schulungsraum erhält durch einen Durchbruch im Bestand die erforderliche Größe. Die Herren-Umkleide im Bestand bietet für 30 Spinde Platz. Der bisher fehlende Umkleide- und Sanitärraum für vier Damen ist ebenso wie die Werkstatt im Anbau angeordnet.

Die Kostenschätzung des Büros GRONAU plan ist in Form einer Kostenberechnung aufgestellt worden, die zeigt, dass die Planer sich sehr detailliert mit der Aufgabe beschäftigt haben. So sind zum Beispiel Mehrkosten für eine erforderliche Tiefergründung aufgrund der Auseinandersetzung mit dem Bodengutachten aus der Bauzeit des Bestandsgebäudes in die Kosten mit eingeflossen. Auch die Fachingenieure haben ihre Erfahrungen mit Brandschutzauflagen aus ähnlichen Bauaufgaben in die Kosten einfließen lassen (Beispiel: Erneuerung der elektrischen Anlage).

Die geplante Bruttogeschossfläche BGF des Anbaus beträgt 118 m<sup>2</sup>, die BGF des Bestandsgebäudes ca. 124 m<sup>2</sup>.

### **Weitere Vorgehensweise der Verwaltung**

Nach Beschluss des Ausschusses über die Erweiterung des Feuerwehrgerätehauses soll in einem Tagesordnungspunkt des nicht-öffentlichen Teils dieser Sitzung die Vergabe der Planungsleistungen an das Architekturbüro GRONAU plan erfolgen.

Die Vergabe der Planungsleistungen der Fachingenieure für die haustechnischen Gewerke liegt aufgrund der niedrigen Auftragssumme in der Zuständigkeit der Verwaltung.

Die Planung und Durchführung der Baumaßnahme kann günstigstenfalls bis zum Ende des Jahres 2019 erfolgen.

### **Beschlussvorschlag**

Der Ausschuss für Wohnen, Bauen, Umwelt und Vergabe beschließt die Erweiterung des Feuerwehrgerätehauses Moorshoven, wie im Vorentwurf des Büros GRONAU plan dargestellt, zu realisieren.

### **Kosten und Finanzierung**

Die Gesamtbaukosten für die Erweiterung und den Umbau des Feuerwehrgerätehauses Moorshoven werden auf insgesamt 605.000 € geschätzt. Unter der Investitionsnummer 011304 H 767 sind aktuell finanzielle Mittel in Höhe von insgesamt 475.000,- € enthalten bzw. angemeldet, die sich auf folgende Haushaltspläne bzw. -planentwürfe aufteilen:

|                                |             |
|--------------------------------|-------------|
| Haushaltsplan für 2018:        | 380.000,- € |
| Haushaltsplanentwurf für 2019: | 95.000,- €  |

Die zusätzlich erforderlichen Mittel in Höhe von voraussichtlich 130.000,- € werden in den Haushaltsplanentwurf 2019 aufgenommen.

Folgeaufwandskosten entstehen nach der Erweiterung des Feuerwehrgerätehauses durch Mehraufwendungen bei der Bewirtschaftung und Unterhaltung des Gebäudes. Die Mehraufwendungen werden auf rund 2.100,- € jährlich geschätzt. Eine Prüfung der bilanziellen Bewertung der einzelnen Gebäudeteile des erweiterten Feuerwehrgerätehauses (Eigenständigkeit und Abschreibung) muss die Anlagenbuchhaltung noch abschließend vornehmen.

### **Alternativen**

Kein Vorschlag der Verwaltung.

### **Anlage/n**

- GRONAU plan Vorentwurf Perspektive
- GRONAU plan Vorentwurf Lageplan
- GRONAU plan Vorentwurf Erdgeschoss

---

|                                                                |                   |
|----------------------------------------------------------------|-------------------|
| Unterschrift d. federführenden Fachbereichsleiters/Dezernenten |                   |
| Gez. Thies                                                     | Techn. Beigeordn. |
| Gez. Schreurs                                                  | FBL FB 303        |
| Gez. Reske                                                     | SB FB 303         |

---

|                                                              |            |
|--------------------------------------------------------------|------------|
| Gegenzeichnung d. beteiligten Fachbereichsleiter/Dezernenten |            |
| Gez. Kühlen                                                  | Kämmerin   |
| Gez. Schulz                                                  | FBL FB 201 |