



Sitzungsvorlage

FB / Aktenzeichen		Vorlage	Datum
IV/65	öffentlich	2020/210	10.11.2020

BERATUNGSFOLGE		Beratungsergebnis			
Gremium	Termin	EST	Ja	Nein	Enth.
Haupt- und Finanzausschuss	03.12.2020				
Gemeinderat	17.12.2020				

Feuerwehrgerätehaus Brock

- **Sachstandsbericht**
- **Beschluss über die Errichtung einer Photovoltaik-Anlage**
- **Beschluss über das Material- und Farbkonzept**

Beschlussvorschlag:

Der vorgestellten Planung wird zugestimmt. Die in Variante 2 beschriebene PV-Anlage soll zur Ausführung kommen.

Dem vorgestellten Material- und Farbkonzept sowie der Umsetzung des Konzeptes wird zugestimmt.

Haushaltsrechtliche Auswirkungen:

Beim Produkt 02.07.01 „Feuer- und Bevölkerungsschutz“ stehen im Haushaltsplan für das Jahr 2020 Mittel in Höhe von 1,903 Mio € zur Verfügung. Im Entwurf des Haushaltsplanes für das kommende Jahr 2021 wurden Mittel in Höhe von 2,3 Mio € angefordert.

Gleichstellung:

Es werden gleichstellungsrelevante Fragen tangiert.

ja [] nein [**X**]

Sachdarstellung:

Der Sachstandsbericht gliedert sich in drei Themen:

1. Bebauungsplan
2. Planungsstand
3. Kostenschätzung
4. Projektzeitenplan

1. Bebauungsplan

Für den Neubau des Feuerwehrgerätehauses im Ortsteil Brock ist der für das Grundstück geltende Bebauungsplan anzupassen. Dieser weist derzeit das Baugrundstück als Grünfläche aus. Die Änderungspunkte sind in Abstimmung mit dem Architekturbüro festgelegt worden. Maßgeblich für die Realisierung des Gebäudes ist unter anderem ein Lärmschutzgutachten, welches in Abstimmung mit allen Beteiligten erstellt worden ist. Im Ergebnis sind die südlichen Stellplätze nach 22 Uhr nicht mehr zu benutzen. Eine entsprechende Sicherung über eine Schrankenanlage ist notwendig. Zudem sind ausreichend Parkplätze im Nordwesten des Grundstücks vorzuhalten.

Die Offenlegung zur Bebauungsplanänderung wurde bereits durchgeführt. Hierbei wurden seitens der Unteren Wasserbehörde Bedenken dahingehend vorgebracht, dass der derzeit geplanten Entwässerung für das Feuerwehrgerätehaus nicht zugestimmt wird. Es wurde auch auf die für den gesamten Ortsteil Bock notwendige Anpassung der Entwässerungssituation hingewiesen. Hierzu wurde gemeinsam mit der Gemeinde Ostbevern als Bauherrin bereits ein Gespräch mit dem Abwasserbetrieb TEO AöR geführt. Eine Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde ist bis zum Jahresende anvisiert. Erst nach Klärung der Entwässerungssituation bzw. Zustimmung der Unteren Wasserbehörde zu einer diesbezüglichen Planung kann über die vorgebrachte Anregung beraten und der Satzungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes gefasst werden.

2. Planungsstand

Im Zweiwochen-Rhythmus findet eine Projektgruppenbesprechung statt. Über die Wintermonate bzw. aufgrund der Corona bedingten Einschränkungen wird versucht, diese Besprechungen soweit wie möglich als Videokonferenz abzuhalten. Entsprechende Fachplaner, Ämter und Behörden werden je nach Tagesordnung individuell eingeladen, an den Besprechungen teilzunehmen. So steht z. B. aktuell der Einbezug der Brandschutzdienststelle des Kreises Warendorf auf der Tagesordnung. In der Vergangenheit wurden z. B. die Unfallkasse oder auch die Landesarbeitsgemeinschaft-Selbsthilfe bzgl. der Barrierefreiheiten mit einbezogen.

Beim Kreisbauamt Warendorf ist ein Nachtragsbauantrag für eine PV-Anlage gestellt worden. Nach entsprechender Wirtschaftlichkeitsprüfung mit dem Büro Energielenker standen drei mögliche Anlagentypen zur Wahl. Die aufgeführten Mehrkosten berücksichtigen nicht nur die PV-Anlage sondern auch statische Punkte und die technische Gebäudeausstattung. Alle Varianten beinhalten einen Stromspeicher für die Nachtstunden.

Variante 1: „kleine PV-Anlage“, Belegung der niedrigen Dachflächen über dem Sozialtrakt (ca. 210 m²):

Hierbei wurde der reine Stromverbrauch bei einer Gasheizung im Gebäude angenommen. Eine solche Anlage bringt ca. 21.000 € zusätzliche Investitionskosten mit sich und hätte eine Amortisationszeit von ca. 17 Jahren. Die Eigenverbrauchsrate (ca. 5.000 kWh/a) würde bei ca. 33 % liegen.

Variante 2: „mittlere PV-Anlage“, Belegung der niedrigen Dachflächen über dem Sozialtrakt (ca. 210 m²):

Bei dieser Variante wurde der Stromverbrauch mit einer zusätzlichen elektrisch betriebenen Luft-Wasser-Wärmepumpe zum Heizen betrachtet, also einer geänderten Heizanlagentechnik. Diese Variante würde ca. 55.000 € zusätzliche Investitionskosten (inkl. Luft-Wasser-Wärmepumpe) mit sich bringen und hätte bedingt durch eingesparte Heizkosten (Gas) sowie einer optimierten Eigenverbrauchsrate (ca. 15.000 kWh/a) eine Amortisationszeit von ca. 12 Jahren. Das Gebäude wäre bei dieser Ausführung weitestgehend energieautark. Die Eigenverbrauchsrate läge bei ca. 54 %. Für Spitzenlasten bleibt eine Gasheizung zur Unterstützung erhalten.

Eine Förderung der Luft-Wasser-Wärmepumpe ist nicht möglich. Im Neubau kann eine Wärmepumpe nur dann gefördert werden, wenn diese eine Jahresarbeitszahl* von mind. 4,5 erreicht. Dies könnte mit einer niedrigeren Vorlauftemperatur von 35°C und einer Flächenheizung umgesetzt werden. Eine entsprechende Anlage ist für den Betrieb einer Rettungs- bzw. Feuerwache deutlich zu „träge“. Die Jahresarbeitszahl der geplanten Anlage erreicht 3,5.

* Die Jahresarbeitszahl (JAZ) einer Wärmepumpe gibt an, wie viel Mal mehr Nutzwärme innerhalb eines ganzen Jahres das Gerät abgibt, als Antriebsenergie bzw. elektrische Energie benötigt wird. Mit anderen Worten ist die Jahresarbeitszahl, die im Jahresmittel erreichte Leistungszahl. Auch der Strombedarf eines Elektroheizstabs für die elektrische Notheizung an besonders kalten Tagen kann in die Jahresarbeitszahl einbezogen werden.

Variante 3: „große PV-Anlage“, Belegung aller Dachflächen (inkl. Fahrzeughalle – ca. 460 m² +210 m² Sozialtrakt) mit PV-Modulen:

Hierbei würde ein Vielfaches der Eigenverbrauchsmenge an Strom erzeugt, so dass der größte Teil eingespeist würde (ca. 94 %). Durch die geringe Einspeisevergütung würde sich eine solche Anlage mit zusätzlichen Kosten von ca. 130.000 € in einem betrachteten Zeitraum von 25 Jahren nicht amortisieren.

Da die Variante 2 die wirtschaftlich sinnvollste Anlage darstellt, wurde mit dieser Variante weiter geplant. Entsprechende Unterlagen zum Nachtragsbauantrag sind dem Kreisbauamt am 13.10.2020 zur Prüfung vorgelegt worden.

Wie bereits unter dem Absatz „Bebauungsplan“ angedeutet, lässt das erstellte Lärmschutzgutachten eine Nutzung der geplanten Alarmparkplätze auf der Südseite in Richtung Pfarrer-Harrier-Straße nur zwischen 06:00 Uhr und 22:00 Uhr zu. Daher sind weitere Parkplätze auf der Nordwestseite des Geländes für die Nachtstunden zwingend erforderlich. Die überarbeiteten Lagepläne beinhalten für die Tageseinsätze 7 Alarmparkplätze auf der Südseite sowie Fahrradstellplätze. Um sicher zu stellen, dass die Parkplätze im Süden in den Nachtstunden nicht genutzt werden, wird die Zufahrt durch eine zeitgesteuerte Schrankenanlage ergänzt. Auf der Nordwestseite werden daher 28 und auf der Nordseite noch einmal 2 Parkplätze errichtet, welche rund um die Uhr nutzbar sein werden. Die zusätzlichen Parkplätze verursachen Mehrkosten von 90.000 €. Die Mehrkosten teilen sich in offensichtliche Mehrkosten (Asphaltplatz samt Unterbau) sowie in verdeckte Mehrkosten durch längere und im Querschnitt größere Entwässerungsleitungen auf.

Das Regenwasser soll über den öffentlichen Kanal und einen Straßenseitengraben in die Deppengaugosse entwässern. Der vorhandene Regenwasseranschluss auf dem Grundstück hat einen Durchmesser von 150 mm. Dieser Kanal kann bei Starkregenereignissen nicht ausreichende Wassermengen ableiten. Somit ist in den Entwässerungsleitungen auf dem Gelände eine Rückhaltung mit auszubilden. Alternativ wird derzeit die Anlegung eines Regenrückhaltebeckens geprüft. Die Mehrkosten für beide Varianten werden jeweils rd. 16.000 € betragen.

Auf Wunsch der Nutzer ist auch die Umkleidesituation noch einmal gemeinsam überarbeitet worden. In den ursprünglichen Planungen waren die Umkleiden auf max. 40 Spindplätze ausgelegt. Die ursprüngliche Planung war zwar ausreichend dimensioniert, ließ jedoch absolut keine Erweiterbarkeit/Aufstockung der Spindplätze mehr zu. Durch die geänderte Situation hat man nun 20 mögliche „Reserveplätze“ für zukünftige Neumitglieder der Feuerwehr oder des Malteser Hilfsdienstes. Durch das Versetzen nötiger Brandschutzwände und entsprechender Anschlüsse sowie weiterer Spindanlagen entstehen hierdurch Mehrkosten in Höhe von 5.000 €. Der zusätzliche Platz für die Umkleiden geht hierbei zu Lasten der ersten Fahrzeugachse in der Haupthalle.

Am 09.11.2020 fand in kleiner Runde mit Vertretern der Nutzergruppen eine erste Material- und Farbkonzeptvorstellung statt. Die Nutzergruppen sind sich einig darüber, diesem Konzept folgen zu können. Ein paar Details sind angesprochen worden und werden in der Planung entsprechend übernommen. Dieses Konzept wird der Architekt, Herr Dörenkämper, in der Sitzung ebenfalls vorstellen. Bzgl. der Einrichtungsgegenstände und der technischen Gebäudeausstattung dienen überwiegend die eingesetzten Materialien aus dem Rathaus als Vorgabe. Dies soll zukünftig den Einkauf von Verbrauchsmaterial, wie Seife und Handtücher sowie die Ersatzteilbeschaffung wie z. B. neue Toilettenbrillen erleichtern. Die Nutzer haben in Zusammenarbeit mit der Verwaltung ein Raumbuch mit entsprechenden Merkmalen erarbeitet. Aus diesem gehen einzelne Details wie Steckdosenanordnungen, Druckluftanschlüsse oder Kraftstromanschlüsse hervor. Einzelne technische Ausstattungsgegenstände wie z. B. eine Stiefelwaschanlage sind mit den Nutzern noch im Detail abzustimmen. Ebenfalls ist eine Liste mit notwendigen Einrichtungsgegenständen erstellt worden. Auch hier soll analog zur Neuausstattung des Rathauses gehandelt werden. Es ist z. B. vorgesehen, die eingelagerten Stühle und Tische aus dem „alten Sitzungssaal“ im neuen Schulungsraum weiter zu verwenden.

3. Kostenschätzung

Die im Rat am 07.03.2019 beschlossene Version mit den damals vorgestellten Kosten (1,903 Mio. €) ist aus oben aufgeführten Gründen sowie aufgrund der allgemeinen Preissteigerung nicht mehr zu halten. Eine aktuelle Kostenschätzung sieht nun Gesamtkosten in Höhe von 2,313 Mio € vor:

	März 2019	November 2020	Differenz
Grundstück	0 €	0 €	0 €
Herrichten und Erschließen	12.000 €	14.400 €	2.400 €
Bauwerk – Baukonstruktion	887.000 €	927.000 €	40.000 €
Bauwerk – Technische Anlagen	274.800 €	393.400 €	118.600 €
Außenanlagen	320.350 €	433.700 €	113.350 €
Ausstattung und Kunstwerke	29.500 €	28.500 €	-1.000 €
Baunebenkosten	419.900 €	515.300 €	95.400 €
Unvorhersehbares / Rundung	6.450 €	700 €	-5.750 €
Summe	1.950.000 €	2.313.000 €	363.000 €

Untenstehend sind die voraussichtlichen Mehrkosten überschlägig aufgelistet:

Herrichten und Erschließen:

2.400 € aufgrund zeitlicher Preissteigerung und erneuter Rodung.

Bauwerk – Baukonstruktion

25.000 € durch zeitliche Preissteigerung.

10.000 € aufgrund statischer Anpassungen für eine Erweiterbarkeit der Fahrzeughalle (sechste Fahrzeugachse).

5.000 € durch die geänderte Umkleidesituation.

Bauwerk- Technische Anlagen

55.000 € aufgrund der PV-Anlage inkl. geänderter Gebäudetechnik.

16.000 € für die Gebäudeleittechnik. Hierdurch lassen sich Verbrauchsdaten (Wasser, Strom, Gas etc.) automatisch protokollieren und auslesen. Ebenfalls sind die technischen Anlagen über eine Fernverwaltung (z. B. aus dem Rathaus) steuerbar. Auch lassen sich durch die Gebäudeautomation regelmäßige verpflichtende Prüfungen (z. B. der Sicherheitsbeleuchtung) vollautomatisch durchführen und protokollieren.

9.000 € für einen zusätzlichen Kontrollschacht und außenliegende Rinne für den Leichtflüssigkeitsabscheider.

6.000 € für geänderte Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung.

2.000 € für zusätzliche Bodenabläufe in den Umkleidekabinen und WC Räumen.

30.000 € durch zeitliche Preissteigerung.

Außenanlagen

90.000 € durch zusätzliche Parkplätze.

16.000 € durch größere Dimensionierung Entwässerungsleitungen/Rückhaltung auf dem Gelände.

7.000 € durch zeitliche Preissteigerung.

Projektzeitenplan:

Die Leistungsphasen 1 – 3 (Grundlagenermittlung, Vorplanung & Entwurfsplanung) sind abgeschlossen.

Die Leistungsphase 4 (Genehmigungsplanung) ist so weit fortgeschritten, dass nur noch bei Rückfragen des Kreises zum Bauantrag Handlungsbedarf entsteht. Sobald eine Baugenehmigung vorliegt, ist auch diese Leistungsphase abgeschlossen.

Die Leistungsphase 5 (Ausführungsplanung) ist in drei Planstufen unterteilt:

In Planstufe 1 geht es inhaltlich um Grundrisse und Schnitte mit allen rohbaurelevanten Maßen für tragende und nichttragende Bauteile sowie Ansichten aller sichtbaren Bauteile. Diese Planstufe wird Anfang Dezember abgeschlossen.

In Planstufe 2 geht es inhaltlich darum, die Planstufe 1 mit den Fachplanungen inhaltlich zu koordinieren, Schnittstellen zu erkennen und entsprechende Detailplanung in ein einheitliches Konzept zu übertragen und zu prüfen. Zeitlich soll diese Planstufe im Januar 2021 abgeschlossen werden.

Die Planstufe 3 soll dann von Mitte Januar bis Mitte Februar 2021 laufen. In dieser Planstufe werden die Pläne finalisiert und unter Berücksichtigung der Prüfberichte angepasst.

In der Leistungsphase 6 (Vorbereitung der Vergabe) werden bereits parallel zur Planstufe 2 der Leistungsphase 5 erste Leistungsverzeichnisse mit Leistungsbeschreibungen und Mengenermittlungen erstellt. Die Fertigstellung aller Leistungsverzeichnisse ist bis Mitte Januar 2021 vorgesehen. Daraufhin benötigt die Verwaltung etwa eine Woche zur Kontrolle der Leistungsverzeichnisse.

Vorbehaltlich einer erteilten Baugenehmigung könnten dann Ende Januar 2021 die Vergabeunterlagen an potenzielle Bieter versandt werden.

Den möglichen Auftragnehmern steht dann eine Bearbeitungszeit für die Abgabe eines Angebotes von vier Wochen zur Verfügung.

Die Leistungsphase 7 (Mitwirken bei der Vergabe) würde die Angebotsöffnungen für Ende Februar vorsehen.

Eine entsprechende Angebotsprüfung würde voraussichtlich ca. drei Wochen in Anspruch nehmen. Mitte März wäre dann die Angebotsprüfung abgeschlossen und die Aufträge können erteilt werden. Die Ergebnisse der abgeschlossenen Submission werden den Ratsmitgliedern mitgeteilt. Entsprechend der Beschlussfassung des Rates am 07.03.2019 wird die Ausschreibung in der Weise vorbereitet, dass sowohl eine zeitgleiche Submission aller Einzelgewerke erfolgen kann als auch, dass sich Generalunternehmer beteiligen können.

Nach Auftragserteilung könnten dann entsprechende Bauanlaufgespräche mit den Unternehmern stattfinden, so dass mit dem Baubeginn im April/Mai 2021 zu rechnen ist.

Karl Piochowiak
Bürgermeister

Hans-Heinrich Witt
Fachbereichsleiter

Philip Dieckmann
Sachbearbeiter
