

BESCHLUSSVORLAGE

öffentlich

↳ Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP
Haushaltsausschuss	09.12.2019	
Kreisausschuss	11.12.2019	

Betreff:

Gebäudekomplex der Feuerwehrtechnischen Zentrale (FTZ) Wittmund

Sachverhalt:

Nachdem der Kreisausschuss am 19.10.2017 (Vorlagen-Nr. 77/2017) die Sanierung und Erweiterung des Atemschutzbereiches im Altbau der Feuerwehrtechnischen Zentrale (FTZ) sowie eine Gesamtbetrachtung des Altbaubestandes beschlossen hat, erfolgte durch die Firma Thalens Consult GmbH die fachplanerische Umsetzung dieser Aufgabe.

Die Feuerwehrtechnische Zentrale in Wittmund befindet sich in einem L-förmig angelegten Baukörper aus 1982. In dem einen Teil des Gebäudes sind die Fahrzeug- und Waschküche zusammen mit der Schlauchwäsche und der Werkstatt angeordnet. Der Werkstattbereich wurde südlich um einen Hallenneubau im Jahre 2016 erweitert. In dem östlichen Gebäudeteil befinden sich Aufenthalts- und Besprechungsräume sowie auch die Personalräume mit den Sanitäranlagen. Ergänzend hierzu liegen in diesem Gebäudeteil auch die Atemschutzwerkstatt und die Atemschutzübungsstrecke.

1.) Derzeitige Situation

Für die bestehende Atemschutzwerkstatt werden 2 Räume vorgehalten. Eine klare schwarz/weiß Trennung ist nicht möglich. Zudem befindet sich der Prüfstand ebenfalls innerhalb dieser Räume. Hier muss eine schwarz/weiß Trennung zur Vermeidung von Kontaminationen des weißen Bereiches hergestellt werden. Zudem sollte es ermöglicht werden, den Prüfstand mitsamt den sensiblen Geräten zu separieren. Die Räumlichkeiten für die Atemschutzübungsstrecke sind nicht DIN-gerecht. Es gibt keinen Garderobenbereich. Die Teilnehmer ziehen sich zurzeit innerhalb der Ladezone der FTZ um. Hier können die erforderlichen Temperaturen nicht eingehalten werden und die eigentliche Nutzung der Ladezone wird stark beeinträchtigt. Es gibt keine geschlechtlich getrennten Umkleieräume. Der bisherige Umkleieraum (Unisex) ist auch gleichzeitig der Vorbereitungsraum. Die Ausstattung für einen Vorbereitungsraum ist nicht ausreichend. Die Raumgröße entspricht nicht der DIN.

Die zur Verfügung stehenden sanitären Anlagen sind für die gesamte FTZ. Es gibt lediglich einen Duschaum mit 2 Duschen (Unisex) bei einer Teilnehmerzahl pro Übungstag von ca. 20 männlichen und weiblichen Personen. Der Konditionsraum (Belastungsraum) weist eine zu geringe Fläche auf. Vorhanden sind 16 qm, benötigt werden mindestens 20 qm. Dadurch entstehen lange Wartezeiten. Der Sauerstoffgehalt ist durch die Raumgröße und die

schlechten Belüftungsmöglichkeiten schnell verbraucht. Die Übungsraumgröße ist ebenfalls nicht entsprechend der DIN. Zudem ist dieser Raum an einigen Stellen sehr schmal, so dass bei einem Notfall die Rettungsmöglichkeiten eingeschränkt sind. Ein Schulungs- und Aufenthaltsraum sowie ein Erste-Hilferaum sind nicht vorhanden.

2.) Mögliche Lösungen

a.) Anbau an das Bestandsgebäude und Sanierung des Altbestandes

Zur baulichen Lösung der vorgenannten Problembereiche hat das Büro Thalen zunächst eine Erweiterung des vorhandenen Bestandsgebäudes geprüft (siehe Anlage 1) und den grundlegenden Sanierungsbedarf des Altbaubestandes ermittelt. Es könnte im südlichen Bereich ein Erweiterungsbau für die Atemschutzstrecke errichtet werden. Dort würden DIN-gerechte Umkleidebereiche mit sanitären Anlagen geschlechtlich getrennt, ein Vorbereitungsraum, ein Konditionsraum, ein DIN-gerechter Leitstand, eine Schleuse und ein Übungsraum, der eine freie Gestaltung für die Übungsstrecke zulässt, angeordnet. Erschlossen würde der Erweiterungsbau über die bestehenden Gebäude bzw. über den Bereich der Ladezone. Die Gebäude würden mittels einer Überdachung miteinander verbunden. Der Anbaukörper wäre ausschließlich für die Atemübungsstrecke. Die FTZ würde weiterhin vollumfänglich im Bestandsgebäude verbleiben. Eine Bebauung des Grundstücks Richtung Umgehungsstraße ist wegen der bestehenden Bauverbotszone nicht möglich (s. auch Anlage 1).

Ein neuer Personalraum würde durch die Teilung des bestehenden Atemschutzwerkstattraumes entstehen und die Atemschutzwerkstatt einen direkten Zugang (schwarzer Bereich) aus der Ladezone erhalten. In diesem fast 20 qm großen Raum bestünde die Möglichkeit der Lagerung von kontaminiertem Einsatzgerät und der Grobreinigung. Der verkleinerte Raum der Atemschutzwerkstatt wäre dann der Bereich für die Prüfung und Feinreinigung. Zur Trocknung und Lagerung würde ein separater Raum bereitgestellt werden, der ebenfalls einen direkten Zugang zur Ladezone hätte. Die sanitären Anlagen für die FTZ verblieben an bisheriger Stelle, sollten dennoch wie auch der Flur/Eingangsbereich bei den Renovierungsarbeiten berücksichtigt werden.

Der Zustand der betreffenden Bestandsgebäudeteile ist insgesamt in die Jahre gekommen. Die Verblendfassade ist in vielen Teilen porös, so dass deutliche Abplatzungen des Verblenders und Versandungen klar festzustellen sind. In vielen Teilen lösen sich die Fensterstürze, teilweise liegen die Mauerfugen frei. Die Fenster wurden in den 90er Jahren getauscht. An den Fensteranschlüssen sind stellenweise Luftbewegungen fühlbar. Das Dach wurde mit Asbest-Wellplatten belegt. Die darunterliegende Dämmlage ist beschädigt/verrutscht.

Ausgehend von diesen Feststellungen hat das Büro Thalen die Kosten einer Sanierung mit Erweiterung der Atemschutzstrecke mit ca. 2.400.000 € brutto (incl. Architekten- und Ingenieurleistungen etc.) ermittelt. Die Kosten der Einrichtung sind darin noch nicht enthalten.

b.) Neubau an gleicher Stelle und Sanierung des Altbestandes

Im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsprüfung hat das Büro Thalen als Alternative den Raumbedarf für einen Neubau ermittelt und hieraus die Kosten für einen Ersetzungsneubau an gleicher Stelle berechnet. Bei dieser Planung würde das Altgebäude abgerissen und durch einen Neubau ersetzt (siehe Anlage 2). Der Baukörper könnte, zur Reduzierung der Grundfläche und optimierter Zugänglichkeit, in 2-geschossiger Bauweise erstellt werden. Hierdurch würden die Nutzungsbereiche klar getrennt, die Trennung der Gebäude an der Giebelseite des südlichen Hallengebäudes erfolgen. Die Ladezone könnte vollständig erhalten bleiben. Die Funktion des Fahrzeughallengebäudes mit Werkstatt wäre weitestgehend uneingeschränkt. Während der Arbeiten würde es zu temporärem Verlust der Aufenthalts- und Sanitärräume kommen. Hierfür müsste eine Containerlösung für die Dauer von ca. 1 Jahr vorgesehen werden. Die Anschlüsse an das bestehende Gebäude sind die

Risikofaktoren, die bisher noch nicht abschließend kalkuliert werden können. Die Kosten für den Neubau an gleicher Stelle wurden mit ca. 3.120.000 € brutto (einschl. Architekten- und Ingenieurleistungen) berechnet. Darin enthalten sind auch die Kosten für die Container, allerdings noch nicht der Einrichtung. Erhöhte Anschlusskosten an das Bestandsgebäude werden ggfls. ebenfalls noch Einfluss auf die Kosten haben.

c.) Neubau an einem geänderten Standort und Sanierung des verbleibenden Altbestandes

Der B-Plan lässt die Möglichkeit zur Erstellung eines Neubaukörpers an einem geänderten Standort zu (siehe Anlage 3). Durch die Erstellung eines neuen Gebäudes könnten alle Belange, die heute an den Betrieb einer FTZ gestellt werden, berücksichtigt werden. Der Neubau ermöglicht ein geschlossenes System und würde entsprechend der aktuellen Energiestandards erstellt. Der Baukörper kann, zur Reduzierung der Grundfläche und optimierter Zugänglichkeit, in 2-geschossiger Bauweise erstellt werden. Hierdurch werden die Nutzungsbereiche klar getrennt. Auch würde eine Fahrzeugeinstellmöglichkeit berücksichtigt, sodass die Geräteanlieferung und Beladung auch hier schon in schwarz/weiß Bereiche erfolgen kann. Durch die Errichtung an neuer Stelle unterliegt man keinen Zwängen bezüglich der Anbindung an das bestehende Gebäude. Für die Bauzeit könnte das bisherige Alt-Gebäude weiter genutzt werden. Dadurch würden etwaige Kosten für eine Containerlösung während der Bauphase entfallen. Durch den Neubau an veränderter Stelle könnte dann das übrige Areal noch optimaler genutzt werden. Die Stellplätze würden in gleicher Anzahl wiederhergestellt werden. Der dann noch bestehende Altbestand (Fahrzeughalle und Werkstatt) würde an Dach und Wand saniert werden. Die Kosten für den Neubau an veränderten Standort einschließlich Sanierung des verbleibenden Altbestandes wurden mit ca. 3.230.000 € brutto (einschl. Architekten- und Ingenieurleistungen) berechnet. Auch hier sind noch keine Einrichtungskosten enthalten.

Die Erkenntnisse aus der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung wurden mit dem Ordnungsamt und den Nutzern der FTZ besprochen, ebenso der Raumbedarf (Raumbuch). Bei der Kostenermittlung wurde der von den Nutzern angemeldete Raumbedarf zugrunde gelegt, der teilweise über den Vorgaben der einschlägigen DIN-Vorschriften hinausgeht. Bei einer Entscheidung zugunsten eines Neubaus wären diesbezüglich noch weitere Gespräche zu führen.

Bei einem Neubau am anderen Standort besteht die Möglichkeit, die Raumaufteilung dem Bedarf anzupassen und evtl. die Kubatur des Baukörpers zu verringern, was sich insgesamt auf die Kosten des Baus sowie die Unterhaltungs- und Bewirtschaftungskosten positiv auswirkt. Das Gebäude ist bauphysikalisch und materialtechnisch dann auf dem neuesten Stand.

Es wird darauf hingewiesen, dass für die nächsten Jahre erhebliche Investitionen anstehen. Beispielhaft zu nennen sind in diesem Zusammenhang die Erweiterung des Krankenhauses, die Erschließung der Flächen südlich des Krankenhauses, der Neubau einer Rettungswache, bauliche Maßnahmen an den Berufsbildenden Schulen und der Alexander-von-Humboldt-Schule, der Neubau der Müllumschlagstation auf Langeoog, der Breitbandausbau, evtl. Erweiterungen Verwaltungsgebäude usw.. Auf die verschiedenen Sitzungsvorlagen hierzu wird verwiesen. Unter Berücksichtigung der hierfür aufzuwendenden Haushaltsmittel ist zu entscheiden, wie verfahren werden soll.

Unter Berücksichtigung der derzeitigen Diskussionen um den Klima- und Umweltschutz, aber auch aufgrund der vorgenannten Gesichtspunkte, kann eine Beschlussfassung des Kreisausschusses dem Grunde nach nur dahin tendieren, die Planung der Sanierung und Erweiterung der Atemschutzstrecke nicht weiter zu führen und stattdessen, obwohl die Kosten gegenüber der Variante a) um ca. 830.000 EUR höher sind, unter Abwägung aller Aspekte einen Neubau am geänderten Standort zu realisieren. Hinzu kommt, dass sich - anders als bei den oben beschriebenen langjährigen Maßnahmen – der Neubau kurzfristiger realisieren ließe. Zu bedenken ist hierbei allerdings, dass bei einer Entscheidung zugunsten

eines Neubaus entweder am bisherigen Standort oder an einem geänderten Standort eine außerordentliche Abschreibung von 187.000 EUR in den Haushalt einzustellen ist, die Mehrkosten dann somit insgesamt 1.017.000,00 EUR ausmachen.

Weitere Erläuterungen werden in der Sitzung gegeben. Die Varianten werden durch das Fachbüro Thalen Consult GmbH vorgestellt.

Finanzierung:

<p>1. Gesamtkosten</p> <p style="text-align: right;">keine</p> <p>Bau- und Sanierungskosten ohne Einrichtung 3.230.000 € (bei Neubau am geänderten Standort und Sanierung des Altbestandes)</p> <p style="text-align: right;"><input type="checkbox"/></p>	<p>2. jährliche Folgekosten</p> <p style="text-align: right;">keine</p> <p>Abschreibung jährlich: 35.900 EUR für 90 Jahre Zinsen: 16.700 durchschnittlich für 30 Jahre</p> <p style="text-align: right;"><input type="checkbox"/></p>	<p>3. objektbezogene Einnahmen</p> <p style="text-align: right;">keine</p> <p>€ <input checked="" type="checkbox"/></p>
--	---	---

Haushaltsmittel
Produktkonto:

- Noch zur Verfügung: €
 stehen nicht zur Verfügung

Beschlussvorschlag:

Die Planungen zur Sanierung und Erweiterung des Atemschutzbereiches im Altbau der Feuerwehrtechnischen Zentrale (FTZ) sind nicht mehr weiter zu führen. Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage der Raumbedarfsplanung und der vorliegenden Kostenschätzung einen Neubau am geänderten Standort zu erstellen. Die Kosten sind im Haushalt 2020 ff. zu veranschlagen

Wittmund, den 27.11.2019

Abstimmungsergebnis:			
Fraktion	Ja:	Nein:	Enth.:
Fachausschuss	Ja:	Nein:	Enth.:
Kreisausschuss	Ja:	Nein:	Enth.:
Kreistag	Ja:	Nein:	Enth.:

gez. *Stigler (Amtsleiter)*

Anlagenverzeichnis:

Anlage 1 Umbau und Erweiterung
Anlage 2 Neubau am bisherigen Standort
Anlage 3 Neubau mit Veränderung des Standortes