Der Bürgermeister

Hilden, den 19.12.2007
AZ.: II/26 grü

WP 04-09 SV 626/046

Hilden

Beschlussvorlage

öffentlich

Betr.: Umbau und Erweiterung Feuerwache; Hier: Auswahl des zu realisierenden Entwurfs - Neufassung

Beratungsfolge:	Sitzung am:	Abstimmungsergebnis(se) (für eigene Notizen)		
		ja	nein	Enthaltungen
Stadtentwicklungsausschuss	16.01.2008			
Rat der Stadt Hilden	30.01.2008			

Beschlussvorschlag:

„Nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss nimmt der Rat der Stadt Hilden Kenntnis von den vorgelegten Entwürfen zum Umbau und zur Erweiterung der Feuerwache und

a) stimmt der Realisierung des Entwurfes I mit einem voraussichtlichen Kostenrahmen von 3,095 Mio. Euro zu,
b) ermächtigt die Infrastrukturentwicklungsgesellschaft Hilden mbH mit der Erstellung des in der Sitzungsvorlage beschriebenen Um- und Erweiterungsbaus der städtischen Feuerwehr. Dabei ist der Einsatz regenerativer Energien weitestgehend zu berücksichtigen. Auch muss das neue Objekt dem sog. Niedrigenergiestandard entsprechen.
Der Gesamtpreis darf einschließlich Projektsteuerung, Anteil der IGH und Finanzierungskosten maximal 3.095.000 € betragen,
c) ermächtigt den Bürgermeister, das vorhandene Betriebsgebäude der Feuerwehr im Rahmen eines Überlassungsvertrages an die Infrastrukturentwicklungsgesellschaft Hilden mbH zu übergeben,
d) ermächtigt den Bürgermeister, zur Sicherung der Darlehenskonditionen für die IGH dieser eine Erklärung zur künftigen, langfristigen Anmietung der Gebäude zu erteilen.

Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:		**ja**		
Produktnummer:		011302	**Bezeichnung:**	**Gebäudebewirtschaftung**
Mittel stehen zur Verfügung:		**nein**		
Investitions-Nr.:				
Haushaltsjahr	**Auszahlung €**	**Einzahlung €**	**Investitions-haushalt ja/nein**	**Beschreibung**
Ab 2009			nein	Miete entsprechend der veraus-gabten Baukosten
Sichtvermerk Kämmerer				

Erläuterungen und Begründungen:
Die Feuerwache wurde im Jahr 1957 erbaut und danach stetig bis 1987 um Fahrzeughallen, Werkstätten etc. erweitert.

Geänderte gesetzliche Vorgaben und höhere Anforderungen an und beim Feuerschutz sowie Umstrukturierungen lösen einen erhöhten Raumbedarf für Personal wie Gerät aus. Daher ist nunmehr eine grundsätzliche Sanierung und Neuordnung der bestehenden Anlagen verbunden mit einer baulichen Erweiterung notwendig.

Im Frühjahr 2007 wurden durch die Verwaltung und die Feuerwehr die Anforderungen und der gesamte Raumbedarf sowie die notwendige Änderung von räumlichen Zuordnungen in den bestehenden Gebäudeteilen ermittelt (Anlage 1 und 2). Hierbei wurde nicht nur der aktuelle Bedarf zu Grunde gelegt, zusätzlich wurden auch weitestgehend zukünftige Belange berücksichtigt. Der Raumbedarf bzw. die Notwendigkeit der Erweiterung wurden den Fachausschüssen und dem Rat bereits im Brandschutzbedarfsplan im Jahre 2006 vorgestellt und begründet.

Mitte Juli 2007 wurden 4 Architekturbüros mit der Erarbeitung eines Vorentwurfs beauftragt. Vorgaben zum Vorentwurf waren das gemeinsam erstellte Raumprogramm, die Einhaltung aller relevanten gesetzlichen Vorschriften (Brandschutz, Arbeitsschutz etc.) und die Beachtung der Energieeinsparverordnung sowohl für den zu sanierenden Altbaubestand wie auch für den Neubaubereich.

Die geforderten Vorentwürfe wurden sodann von den beauftragten Büros fristgerecht im September 2007 eingereicht. Bei allen Entwürfen wurden die Kosten für die technische Gebäudeausrüstung bei den Gesamtkosten nicht berücksichtigt, da diese Kosten unter Berücksichtigung aller anwendbaren regenerativen Energien für den zu realisierenden Entwurf nur durch einen Fachingenieur berechnet werden können. Aussagekräftige Kosten können mangels fundierter Fachkenntnis in den meistens Fällen nicht durch Architekturbüros geliefert werden. Wirtschaftlichkeitsaspekte sprachen daher dafür, nicht für alle Entwürfe bereits im Vorfeld die Kosten der technischen Gebäudeausrüstung berechnen zu lassen.

Nachfolgend die verwaltungsseitige Bewertung der Entwürfe im Einzelnen benannt. Die jeweiligen Architekten als Entwurfsverfasser werden ihre Planungen jedoch persönlich in der Ausschusssitzung vorstellen:

Entwurf I buddenberg-architekten Düsseldorf

Die fußläufige Erschließung des Gebäudes erfolgt über den an der Straße „Am Feuerwehrhaus“ gelegenen neuen Haupteingang neben dem Gebäude der Stadtwerke Hilden GmbH. In diesem neuen Eingangsbereich ist ein Aufzug vorhanden, der auch zum Saal der Stadtwerke einen barrierefreien Zugang schafft. Der barrierefreie Übergang zum Sitzungssaal und zum Neubau des Feuerwehrgebäudes wird durch einen sog. Lifter gesichert.
Nebeneingänge befinden sich zudem im Übergang zwischen Neu- und Altbau (hier ist optional noch ein weiterer Aufzug vorgesehen) sowie am Ende des Neubaus. Die Erweiterung ist entlang der Grundstücksgrenze zu den Stadtwerken angeordnet, so dass bei dieser Variante die größtmögliche Hoffläche entsteht und der Hubschrauberlandeplatz erhalten bleibt. Auch stellt diese Grenzbebauung für eine evtl. in Zukunft vorgesehene Wohnbebauung einen Wert erhöhenden Lärmschutz dar.
Im Übrigen gewährleistet die Anordnung des neuen Baukörpers evtl. Erweiterungen an der nördlichen Grundstücksgrenze zum St.-Josef-Krankenhaus für den Fall, dass in Zukunft heute nicht absehbare Anforderungen an den Feuerwehr- und Rettungsdienst gestellt werden.

Die vorhandene Zufahrt wird geschlossen und soll zukünftig als weitere Fahrzeughalle genutzt werden. Die neue Zufahrt wird hinter dem Schlauchturm geschaffen, da die dort zurzeit vorhande-

ne

Fahrzeughalle und Werkstatt nicht den gesetzlichen Vorgaben entspricht und für neuere Einsatzfahrzeuge eine zu geringe Höhe aufweist.
Die in diesem Bereich im Kellergeschoss vorhandene Schlauchwerkstatt bleibt erhalten, während alle anderen Werkstätten im Erdgeschoss angeordnet sind.
Die verwaltungsseitigen Vorgaben sind im vollen Umfang erfüllt. Die Räume sind den Erfordernissen der Feuerwehr entsprechend funktional angeordnet. Gesamtbaukosten ohne Kosten für die technische Gebäudeausrüstung rund 1,956 Mio. €.

Entwurf II pagelhenn architektinnenarchitekt Hilden

Die fußläufige Erschließung erfolgt auch hier über die Straße „Am Feuerwehrhaus“ im Bereich des heute vorhandenen Treppenhauses. Ein weiterer Zugang befindet sich zwischen dem Alt- und Neubau sowie am Ende des Neubaus. Barrierefrei können die Räumlichkeiten jedoch nicht erreicht werden, da auf einen Aufzug verzichtet wurde.
Der Neubau mit Fahrzeughallen und Büroräumen ist im rechten Winkel an den Bestand angebunden, dadurch entsteht zur Grenze zum Grundstück der Stadtwerke Hilden GmbH ein Freiraum. Dieser kann zwar als Parkfläche genutzt werden kann, kann aber nur per Durchfahrt durch die neu zu erstellende Fahrzeughalle erreicht werden.
Nachteilig ist dabei, dass dieser Bereich nicht mehr als freie Hof- und Übungsfläche zur Verfügung steht. Der Hubschrauberlandeplatz bleibt dabei jedoch erhalten.
Wie schon im Entwurf I wird die neue Zufahrt für Fahrzeuge neben dem Schlauchturm angelegt und auch die Nutzung der neuen Räume im Erdgeschoss und der vorhandenen Räume im Kellergeschoss erfolgt in ähnlicher Weise.
Auch bei diesem Entwurf sind die Vorgaben bzgl. Raumprogramm, Raumgrößen, Anordnung und Funktionalität erfüllt. Die Gesamtbaukosten ohne Kosten für die technische Gebäudeausrüstung betragen 1,980 Mio. €.

Entwurf III Schroeder & Kamm Architekten Essen

Auch dieses Architekturbüro hat sich dafür entschieden, das Gebäude von der Straße „Am Feuerwehrhaus“ aus zu erschließen. Ein barrierefreier Zugang zum Sitzungssaal und zum Saal der Stadtwerke ist jedoch nicht realisiert. Ein barrierefreier Zugang zu den Büroräumen wird durch einen Aufzug im Neubau sichergestellt.
Der Neubau ist wie im Entwurf II rechtwinklig an den Bestand angebaut. In der entstehenden Freifläche zur westlichen Grundstücksgrenze sind Stellplätze angeordnet, die aber in diesem Fall durch eine Umfahrung der neuen Fahrzeughallen erreicht werden können. Auch hier ist ein Teil der Hoffläche nicht mehr für den Übungsbetrieb nutzbar. Der Hubschrauberlandeplatz bleibt erhalten.
Die neue Zufahrt ist wie bei den vorherigen Entwürfen neben dem Schlauchturm angeordnet.
Insgesamt sind auch hier alle Anforderungen erfüllt worden.
Die Gesamtbaukosten ohne Kosten für die technische Gebäudeausrüstung betragen 2,555 Mio. €.

Entwurf IV Gruppe 3 Wuppertal

Dieser Entwurf schied in der ersten Beurteilungsrunde aus, da die Vorgaben des Raumprogramms bzw. die daran zu stellenden Anforderungen nicht erfüllt wurden. So sind z.B. Aufenthaltsraum, Küche und die Kantine der freiwilligen Feuerwehr räumlich zu klein. Weiterhin erschien die Absonderung der Büroräume der freiwilligen Feuerwehr nicht sachgerecht und die Feuerlöscher- und E-Werkstatt sind für Anlieferungen nicht mit Kraftfahrzeugen zu erreichen.

Letztlich waren durch die Anordnung des Neubaus auf dem Grundstück nicht nur die notwendigen Bewegungsflächen für die Fahrzeuge nicht ausreichend, auch der Hubschrauberlandeplatz war zu Gunsten der Bebauung entfallen.

Als Anlage 3 ist dieser Sitzungsvorlage eine Kostengegenüberstellung aller 4 Varianten beigefügt.

Hinsichtlich der Wärmeversorgung den Alt- und Neubaus wird derzeit die Möglichkeit und Wirtschaftlichkeit eines Contractingvertrages mit der Stadtwerke Hilden GmbH geprüft.

Die Kosten für die Haustechnik wurden von der Verwaltung anhand von verfügbaren Daten des Baukostenindexes zum Um-, Aus- und Neubau von Feuerwachen über den Bruttorauminhalt geschätzt. Berücksichtigt wurde dabei, dass der sog. Niedrigenergiestandard eingehalten wird. Daneben ist beabsichtigt, über eine Photovoltaikanlage (CO_2-mindernden) Strom zu erzeugen, der in das öffentliche Stromnetz eingespeist wird.
Auch der Leiter der Feuerwehr, Herr von Gehlen, hat sich dem von der Verwaltung favorisierten Entwurf I angeschlossen und stimmt diesem Votum ausdrücklich zu.

Nach eingehender Wertung schlägt die Verwaltung daher vor, den Entwurf I mit voraussichtlichen Gesamtkosten von 3,095 Mio. € incl. der Kosten für die technische Gebäudeausrüstung zu realisieren.

Zu einer möglichst schnellen Realisierung schlägt die Verwaltung zudem vor, das Projekt insgesamt der Infrastrukturentwicklungsgesellschaft Hilden mbH zu übertragen. Der Gesellschaft ist es im Gegensatz zur Stadt möglich, nach Ausschreibungen durch entsprechende Nachverhandlungen Kostenersparnisse zu erreichen. Auf diesem Wege ist eine höchst wirtschaftliche Abwicklung der Maßnahmen gewährleistet.
Um diese Abwicklung zu ermöglichen, ist die Überlassung des Alt-Gebäudes (ohne Grundstück) an die IGH vorgesehen. Nach Fertigstellung des Objektes wird die Stadt Hilden den Gesamtkomplex von der IGH zur weiteren Verwendung anmieten. Diese Variante wurde bereits in den von der IGH realisierten Projekten Waschkaue an der Joh.-Vaillant-Straße, Altenheim an der Hochdahler Straße und Sporthalle an der Hoffeldstraße erfolgreich realisiert.

Die Gesamtkosten von 3.095.000 € setzen sich wie folgt zusammen:

- Baukosten:	1.956.000 €
- Kosten der technischen Gebäudeausrüstung:	944.000 €
- Projektsteuerung und Anteil der IGH:	75.000 €
- Finanzierungskosten:	120.000 €

Zur Sicherung der Konditionen vergleichbar denen eines Kommunalkredites soll seitens der Stadt Hilden eine langfristige Anmietungserklärung abgegeben werden (sog. Vorfaitierung).

Wenn der Rat der Stadt Hilden dem Beschlussvorschlag in seiner Sitzung am 30.01.2008 folgt, kann umgehend mit der Ausführungsplanung begonnen werden und anschließend der Bauantrag eingereicht werden. Bis zur Erteilung der Baugenehmigung werden dann die Ausführungsplanung und die Ausschreibungsunterlagen erstellt, so dass im Sommer 2008 mit den Bauarbeiten begonnen werden könnte. Mit Fertigstellung des Neubaus ist im Frühjahr/Sommer 2009 zu rechnen, anschließend wird dann der Umbau des Altbestandes vorgenommen.