



Bau-, Vergabe- und Denkmalschutzausschuss
der Gemeinde Swisttal
-Vorsitzender -

An die Mitglieder des
Bau-, Vergabe- und Denkmalschutzausschusses,
den übrigen Ratsmitgliedern zur Kenntnis.

Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren,

zu der 23. Sitzung des Bau-, Vergabe- und Denkmalschutzausschusses am

10.04.2024 um 16:30 Uhr,
im Ratssaal des Rathauses in Swisttal-Ludendorf

lade ich freundlich ein.

Tagesordnung:

| TOP | Beratungsgegenstand | Nummer |
|--------------------------|--|-------------|
| Öffentlicher Teil | | |
| | 1. Feststellung der ordnungsgemäßen Einberufung, der Tagesordnung und der Beschlussfähigkeit | |
| | 2. Anmerkungen zur Sitzungsniederschrift vom 22.02.2024 | |
| | 3. Bericht über die Durchführung der Beschlüsse des Ausschusses vom 22.02.2024 - Öffentlicher Teil | M/2020/0831 |
| | 4. Mitteilungen der Bürgermeisterin | M/2020/0832 |
| | 5. Aktuelle Kostenstände der laufenden Baumaßnahmen der Gemeinde Swisttal | M/2020/0833 |
| | 6. Umsetzungsstand zur Beschlusslage der Straßenbeleuchtung | M/2020/0834 |
| | 7. Hydraulische Kanalsanierung und Starkregenvorsorge Vorgebirgsstraße in Swisttal-Heimerzheim | V/2020/0775 |
| | 8. Sanierung des Kleinschwimmbades Schulcampus Heimerzheim in 53913 Swisttal-Heimerzheim- Maßnahmebeschluss | V/2020/0786 |
| | 9. Machbarkeitsstudie zur Sanierung/Umbau bzw. Neuerrichtung des Baubetriebshofes der Gemeinde Swisttal - Abschlussbericht | V/2020/0783 |
| | 10. Sachstand Wiederaufbau des Feuerwehrgerätehauses Heimerzheim -Interimslösung- | M/2020/0853 |
| | 11. Sachstand Wiederaufbau des Feuerwehrgerätehauses Heimerzheim | M/2020/0851 |
| | 12. Sachstand Wiederaufbau -Tore für die Feuerwehrgerätehäuser von Straßfeld und Dünstekoven- | M/2020/0854 |



- | | |
|---|-------------|
| 13. Sachstand Wiederaufbau Swistbachgrundschule Herimerzheim | M/2020/0852 |
| 14. Antrag der SPD-Ratsfraktion gemäß § 1 Geschäftsordnung Feuerwehrgerätehäuser in der Gemeinde Swisttal - Sachstand der geplanten baulichen Maßnahmen - | M/2020/0849 |

Nichtöffentlicher Teil

- | | |
|--|-------------|
| 1. Feststellung der Tagesordnung -nichtöffentlicher Teil- | |
| 2. Anmerkungen zur Sitzungsniederschrift vom 22.02.2024 | |
| 3. Bericht über die Durchführung der Beschlüsse des Ausschusses vom 22.02.2024 - Nichtöffentlicher Teil | M/2020/0835 |
| 4. Aktuelle Vergaben der Gemeinde Swisttal | M/2020/0836 |
| 5. Rathaus der Gemeinde Swisttal - Dachdeckerarbeiten | V/2020/0784 |

Swisttal, den 02.04.2024

Mit freundlichen Grüßen

(Lenz)
Vorsitzender



Fachbereich: FG-III/2 Infrastruktur / Tiefbauamt / Gewässer / Verkehrsflächen / Beleuchtung
Gemeinde Swisttal

Die Bürgermeisterin

MITTEILUNGSVORLAGE

M/2020/0831

Beratungsfolge:

Bau-, Vergabe- und Denkmalschutzausschuss

Termin

10.04.2024

Entscheidung

Kenntnisnahme

Öffentl.

Ö

Tagesordnungspunkt:



Bericht über die Durchführung der Beschlüsse des Ausschusses vom 22.02.2024 - Öffentlicher Teil

Sachverhalt:

Der Bericht über die Durchführung der Beschlüsse zur 22. Sitzung des Bau-, Vergabe- und Denkmalschutzausschusses vom 22.02.2024 – öffentlicher Teil – ist beigefügt.



Punkt 3: Bericht über die Durchführung der Beschlüsse des Bau-, Vergabe- und Denkmalschutzausschusses vom 22.02.2024, Öffentliche Sitzung:

| | |
|-----|---|
| 6. | Aktuelle Information zum Stand der Sanierung der Schwimmhalle Heimerzheim Die Mitteilungsvorlage der Bürgermeisterin wurde zur Kenntnis genommen. |
| 7. | Machbarkeitsstudie Bauhof und Beschluss zur Weiterführung der Maßnahme Die Angelegenheit wird in der Sitzung erneut behandelt. |
| 8. | Bebauungsplan Heimerzheim Hz 39 "Am Burggraben" - Ausführungsplanung Die Bauleistungen zur Erschließung des Bebauungsplangebietes werden durch den Vorhabenträger zeitnah ausgeschrieben. |
| 9. | Umsetzungsstand zur Beschlusslage der Straßenbeleuchtung Die Mitteilungsvorlage der Bürgermeisterin wurde zur Kenntnis genommen. |
| 10. | Antrag auf Erweiterung der Straßenbeleuchtung Bachstraße in Heimerzheim Beschlussgemäß wird die erforderliche Anzahl der Leuchten ermittelt und die Kosten für die Erweiterung benannt. Die Planung wird dem Ausschuss zur Entscheidung erneut vorgelegt. |
| 11. | Erweiterung und Ergänzung der Straßenbeleuchtung im Gemeindegebiet -Fortschreibung der Prioritätenliste Beschlussgemäß wird die Erweiterung der Straßenbeleuchtung in Straßfeld: Antoniusstraße Richtung Dorfhaus ab Kreuzungsbereich Bünnagelring nach Vorlage des Kostenangebotes beauftragt. |
| 12. | Quartalsbericht zu den Sachständen der Projekte für die Themenfelder "Starkregen, Hochwasser, Kanalisation" Die Mitteilungsvorlage der Bürgermeisterin wurde zur Kenntnis genommen. |
| 13. | Hydraulische Kanalsanierung und Starkregenvorsorge Vorgebirgsstraße in Swisttal-Heimerzheim In der Sitzung wird über die Anliegerinformationsveranstaltung vom 04.03.2024 berichtet. |
| 14. | Festsetzung und Erhebung des Erschließungsbeitrages für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlage „Kleegarten“ in Swisttal-Odendorf - Endabrechnung Die Mitteilungsvorlage der Bürgermeisterin wurde zur Kenntnis genommen. |



| | |
|-----|---|
| 15. | <p>Anlegung Gehweg – Euskirchener Straße in Swisttal-Heimerzheim hier: Entlastung der Beitragspflichtigen nach § 8a KAG</p> <p>Die Mitteilungsvorlage der Bürgermeisterin wurde zur Kenntnis genommen.</p> |
| 16. | <p>Schulersatzstandort GS Odendorf in Containerbauweise - Information über den Sachstand der baulichen Maßnahme</p> <p>Die Mitteilungsvorlage der Bürgermeisterin wurde zur Kenntnis genommen.</p> |
| 17. | <p>Antrag der SPD-Ratsfraktion gemäß § 1 Geschäftsordnung Feuerwehrgerätehäuser in der Gemeinde Swisttal - Sachstand der geplanten baulichen Maßnahmen –</p> <p>Die Angelegenheit wird in der Sitzung erneut behandelt.</p> |



Fachbereich: FG-III/2 Infrastruktur / Tiefbauamt / Gewässer / Verkehrsflächen / Beleuchtung
Gemeinde Swisttal

Die Bürgermeisterin

MITTEILUNGSVORLAGE

M/2020/0832

Beratungsfolge:

Bau-, Vergabe- und Denkmalschutzausschuss

Termin

10.04.2024

Entscheidung

Kenntnisnahme

Öffentl.

Ö

Tagesordnungspunkt:

Mitteilungen der Bürgermeisterin

Sachverhalt:

Informationen und Mitteilungen der Bürgermeisterin.



Fachbereich: FG-III/2 Infrastruktur / Tiefbauamt / Gewässer / Verkehrsflächen / Beleuchtung
Gemeinde Swisttal

Die Bürgermeisterin

MITTEILUNGSVORLAGE

M/2020/0833

Beratungsfolge:

Bau-, Vergabe- und Denkmalschutzausschuss

Termin

10.04.2024

Entscheidung

Kenntnisnahme

Öffentl.

Ö

Tagesordnungspunkt:

Aktuelle Kostenstände der laufenden Baumaßnahmen der Gemeinde Swisttal

Sachverhalt

Die Kostenstände zu folgenden Maßnahmen sind beigefügt:

- Hochwasserschutz Bächelchen Miel
- Neubau MW-Kanal Rathausstraße Sportplatz Heimerzheim
- Interimparkplatz (Schulcontainer GS Odendorf)
- Zwischenunterbringung Zehnthofschule Odendorf



TOP



Baumaßnahme: Hochwasserschutz "Bächelchen" Miel
PSP-Element: 5.000.382

2023 im Haushalt bereitgestellt: 610.000,00 €

Kosten für bereits erteilte Aufträge: 575.010,00 €

Kosten für noch zu vergebende Leistungen: ca. 0,00 €

insgesamt: 575.010,00 €

bisher verausgabt: 53.059,86 €

zu erwartenden Mehrkosten: keine
↳ (Deckung durch)

Die Arbeiten sind zu 5% ausgeführt
Die Maßnahme ist abgeschlossen

Die Maßnahme ist noch nicht abgeschlossen



Baumaßnahme: **Neubau MW-Kanal Rathausstraße (alt:Drucknetz Rathausstraße)
und Straßenbau (finanziert von StraßenNRW)**

PSP-Element: **5.000.443 (ALT: 5.000.289)**

| | |
|---|-----------------------|
| aus Vorjahren: | 13.279,38 € |
| 2023 im Haushalt bereitgestellt (5.000.443): | 1.460.000,00 € |
| Straßenbau aus Unterhaltung vorfinanziert: | 1.463.734,45 € |
| komplette Rückerstattung aller Kosten durch StraßenNRW: | <u>2.937.013,83 €</u> |

Kosten für bereits erteilte Aufträge: 2.482.325,17 €

Kosten für noch zu vergebende Leistungen: ca. 1.000,00 €

insgesamt: 2.483.325,17 €

bisher verausgabt: 661.518,52 €

zu erwartenden Mehrkosten: keine
↳ (Deckung durch)

Die Arbeiten sind zu 30% ausgeführt
Die Maßnahme ist abgeschlossen

Die Maßnahme ist noch nicht abgeschlossen



Baumaßnahme: Interimsparkplatz (Schulcontainer GS) Odendorf

PSP-I-Element: 5.000.567
 Maßnahme ist Teil der Maßnahme Zwischenunterbringung der Schule am Zehnthof

| | | |
|---|-------------|-------------------------------------|
| 2023 im Haushalt bereitgestellt: | | 73.000,00 € |
| überplanmäßige Mittel: | | 0,00 € |
| | | <u>73.000,00 €</u> |
| Kosten für bereits erteilte Aufträge: | 45.011,75 € | |
| Kosten für noch zu vergebende Leistungen: ca. | 0,00 € | |
| insgesamt: | 45.011,75 € | |
| bisher verausgabte Baukosten: | 70.239,80 € | |
| Mehrkosten: | 25.228,05 € | |
| ↳ (Deckung durch) | | |
| Die Arbeiten sind zu 98% ausgeführt | | <input type="checkbox"/> |
| Die Maßnahme ist abgeschlossen | | <input type="checkbox"/> |
| Die Maßnahme ist noch nicht abgeschlossen | | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Stand | 18.03.2024 | |



Fachbereich: FG-III/2 Infrastruktur / Tiefbauamt / Gewässer / Verkehrsflächen / Beleuchtung
Gemeinde Swisttal

Die Bürgermeisterin

MITTEILUNGSVORLAGE

M/2020/0834

Beratungsfolge:

Bau-, Vergabe- und Denkmalschutzausschuss

Termin

10.04.2024

Entscheidung

Kenntnisnahme

Öffentl.

Ö

Tagesordnungspunkt:



Umsetzungsstand zur Beschlusslage der Straßenbeleuchtung

Sachverhalt:

Eine Übersicht zum Umsetzungsstand der beschlossenen Maßnahmen zur Erweiterung und Ergänzung der Straßenbeleuchtung im Gemeindegebiet ist beigefügt.



Erweiterung und Ergänzung der Straßenbeleuchtung im Gemeindegebiet

Umsetzungsstand am 22.03.2024 zu den Beschlüssen über die Erweiterung der Straßenbeleuchtung des BVD-Ausschusses

| Priorität | Standort | Anzahl zusätzl. Leuchten | Verkehrsaufkommen | Baukosten | Umsetzungsstand |
|-----------|--|--------------------------|-------------------|------------|--|
| 1 | Straßfeld, Antoniusstr. Richtung Dorfhaus, ab Kreuzungsbereich Bünnagelring | 1 | Wohnstraße | 1.500,00 € | Beschluss BVD vom 22.02.2024: Angebot angefordert |
| | | | | | |



Fachbereich: FG-III/2 Infrastruktur / Tiefbauamt / Gewässer / Verkehrsflächen / Beleuchtung
Gemeinde Swisttal

Die Bürgermeisterin

BESCHLUSSVORLAGE

V/2020/0775

| <u>Beratungsfolge:</u> | <u>Termin</u> | <u>Entscheidung</u> | <u>Öffentl.</u> |
|---|---------------|---------------------|-----------------|
| Bau-, Vergabe- und Denkmalschutzausschuss | 10.04.2024 | Entscheidung | Ö |

Tagesordnungspunkt:



Hydraulische Kanalsanierung und Starkregenvorsorge
Vorgebirgsstraße in Swisttal-Heimerzheim

Beschlussvorschlag:

Der Bau-, Vergabe- und Denkmalschutzausschuss nimmt die Informationen aus der Vorlage der Verwaltung sowie den Vortrag des Ingenieurbüros zur Kenntnis und beschließt,

Variante:

Sachverhalt:

Am 01.03.2023 fasste der Bau-, Vergabe- und Denkmalschutzausschuss bezüglich der hydraulischen Kanalsanierung Vorgebirgsstraße eine erweiterte Betrachtung (auf die Vorlage V/2020/0534 wird verwiesen).

In der Sitzung vom 18.10.2023 wurde dem Ausschuss das Ergebnis der erweiterten Betrachtung und das Konzept für die Kanalsanierung Vorgebirgsstraße sowie das Planungskonzept zur Neumodellierung der Straßenoberflächen zur oberflächlichen Ableitung von Starkregen vorgestellt.

Das Konzept wurde beschlussgemäß am 04.03.2024 in einer Anlieger- und Bürgerversammlung öffentlich vorgestellt und das Meinungsbild der Anwesenden zur Neuordnung/Aufteilung des Straßenraumes abgefragt. Dieses lautet:

- Eine Reduzierung der Gehwegbreiten zugunsten des Fahrzeugverkehrs oder als Folge der Rampensteinbreiten in den Einfahrtbereichen ist nicht erwünscht



- Wünschenswert ist eine deutliche Verbreiterung der Gehwege und eine klare Barriere in Form eines Hochbordes zwischen Fahrbahn und Gehweg
- Die Verbreiterung der Gehwege soll vorzugsweise durch eine Verengung der Fahrbahn auf eine Fahrspur in der Teilstrecke erfolgen, in der ein Begegnungsverkehr PKW/Bus oder PKW/LKW gem. den Vorschriften ohnehin nicht möglich ist
- Sofern vorstehend genannte Fahrbahnverengung nicht möglich ist, soll alternativ die Anordnung einer Einbahnstraße auf der Teilstrecke zwischen den Einmündungen Bachstraße und Centweg geprüft werden

Die o.a. Punkte wurden vom planenden Ingenieurbüro SMS aufgenommen. Zur Sitzung des Bau-, Vergabe- und Denkmalschutzausschusses wird das Ingenieurbüro Lösungsansätze vorstellen.

Der Bau-, Vergabe- und Denkmalschutzausschuss möge über die Lösungsvarianten zur Neuordnung/Aufteilung des Straßenraumes Vorgebirgsstraße in der Teilstrecke zwischen der Bachstraße und dem Centweg beraten und eine Variante beschließen.

Darüber hinaus möge der Bau-, Vergabe- und Denkmalschutzausschuss die Ausführung der Planung zum Straßen- und Kanalbau beschließen.



Fachbereich: FG-III/3 Technisches Gebäudemanagement: Planung / Bauen / Unterhaltung -
Kaufmännisches Gebäudemanagement: Grundstücksmanagement / Infrastrukturelles
Grundstücksmanagement

Gemeinde Swisttal
Die Bürgermeisterin

BESCHLUSSVORLAGE

V/2020/0786

Beratungsfolge:

Bau-, Vergabe- und Denkmalschutzausschuss

Termin

10.04.2024

Entscheidung

Entscheidung

Öffentl.

Ö

Tagesordnungspunkt:



Sanierung des Kleinschwimmbades Schulcampus Heimerzheim in
53913 Swisttal-Heimerzheim- Maßnahmebeschluss

Beschlussvorschlag:

Der Bau-, Vergabe- und Denkmalschutzausschuss nimmt die vorgestellte Planung des Planungsbüros POS4 GmbH bzgl. der Sanierung des Kleinschwimmbades Schulcampus Heimerzheim zur Kenntnis und beschließt die Umsetzung der Maßnahme.

Sachverhalt:

Die Verwaltung hat am 30.09.2019 bei der Bezirksregierung Köln einen Förderantrag für das Investitionspaket „Soziale Integration im Quartier 2020 nach Nr. 25 der Förderrichtlinie Stadterneuerung 2008“ gestellt. Am 21.10.2020 wurde durch die Bezirksregierung Köln der Zuwendungsbescheid i.H. von 4.512.000 € (100 % Kostenübernahme) für den Bewilligungszeitraum bis zum 31.12.2024 erteilt.

Ursprünglich sollten die Planungsleistungen in 2021 auf Grundlage des bereits vorhandenen Planentwurfes (Leistungsphasen 1 + 2), der für die Einreichung des Förderantrages benötigt wurde, ausgeschrieben werden. Das seinerzeit für die Planungsleistungen (Leistungsphase 3 bis 9) europaweit durchgeführte „Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb“ verlief erfolglos, da kein Angebot abgegeben wurde. Durch das Unwetterereignis vom 14./15.07.2021 wurden die vorhandenen Personalkapazitäten vollständig gebunden, so dass die Umsetzung der Maßnahme erst einmal zurückgestellt wurde.

In 2023 wurden in Abstimmung mit dem Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitales des Landes NRW die Planungsleistungen als Generalplanerleistung erneut europaweit ausgeschrieben. Aus dem Ausschreibungsverfahren erging das Planungsbüro



POS4 GmbH, Grafenberger Allee 82, 40237 Düsseldorf, als potenzieller Auftragnehmer hervor. Aufgrund des Ratsbeschlusses vom 24.10.2023 wurde das o.g. Planungsbüro mit den Generalplanerleistungen beauftragt. Das beauftragte Büro wird in der Sitzung die erarbeitete Planung (Leistungsphase 3 – Entwurfsplanung) sowie eine Kostenschätzung nach DIN 276 und einen Terminplan mit den wesentlichen Vorgängen des Planungs- und Bauablaufs vorstellen.



BESCHLUSSVORLAGE

V/2020/0783

Beratungsfolge:

Bau-, Vergabe- und Denkmalschutzausschuss

Termin

10.04.2024

Entscheidung

Entscheidung

Öffentl.

Ö

Tagesordnungspunkt:



Machbarkeitsstudie zur Sanierung/Umbau bzw. Neuerrichtung des Baubetriebshofes der Gemeinde Swisttal
- Abschlussbericht

Beschlussvorschlag:

Der Bau-, Vergabe- und Denkmalschutzausschuss nimmt die fortgeschriebenen Ergebnisse sowie die daraus folgende Konzeptplanung zum Kapitel 3 der Machbarkeitsstudie zur Sanierung /Umbau bzw. Neuerrichtung des Baubetriebshofes der Gemeinde Swisttal zustimmend zur Kenntnis. Der Bau-, Vergabe- und Denkmalschutzausschuss beschließt die Umsetzung des Projekts auf dieser Grundlage.

Sachverhalt:

Auf die Sachverhaltsdarstellung in der Sitzung des Ausschusses vom 22.02.2024 wird Bezug genommen. In der Sitzung wurden die einzelnen Ergebnisse und die daraus folgende Konzeptplanung zur Stufe 1 - Bedarfsermittlung und zur Stufe 2 - Aufstellen eines Raum- und Funktionsprogramms der zu erarbeitenden Machbarkeitsstudie von Herrn Dr. Fischer von Dr.-Ing. Fischer Consult GmbH vorgestellt. Ein kurzer Ausblick auf die noch zu erarbeitende Stufe 3 - Machbarkeitsstudie/ Konzeptplanung wurde ebenfalls gegeben.

Der Ausschuss nahm die einzelnen Projektergebnisse zustimmend zur Kenntnis und beschloss, die vorgestellte Konzeptplanung weiter zu verfolgen sowie die Umsetzung des Projektes bzw. den Abschluss der Machbarkeitsstudie auf der Grundlage der Stufen 1 und 2 weiter zu erarbeiten.

Das beauftragte Ingenieurbüro hat die aus der letzten Sitzung noch offene Stufe 3

Machbarkeitsstudie/ Konzeptplanung

Es werden schematische Lösungen zu den Möglichkeiten Sanierung, Teilneubau



und Ersatzneubau entwickelt, Vor- und Nachteile bewertet und entsprechende Kosten zu den Lösungsmöglichkeiten ermittelt.

abschließend bearbeitet und wird diese in der Sitzung den Ausschussmitgliedern vorstellen.

Zur Vorbereitung der Sitzung ist die „Endfassung“ der Machbarkeitsstudie (wobei Kapitel 3 der Studie noch als „**Entwurf**“ gekennzeichnet ist) als Anlage der Sitzungsvorlage beigelegt. Falls ich aus der Sitzung ggfls. noch Ergänzungen und Klarstellungen ergeben, können diese nach Beratung und Beschlussfassung in der Sitzung entsprechend eingearbeitet werden.

Der Ausschuss wird gebeten, entsprechend dem Beschlussvorschlag zu entscheiden und die Umsetzung des Projekts auf der Grundlage der erarbeitenden Machbarkeitsstudie zu beschließen.



Studie zur Entwicklung des Baubetriebshofes der Gemeinde Swisttal

Das Büro Dr.-Ing. Fischer Consult GmbH wurde nach einem vorherigen Angebotsverfahren mit mehreren Bietern mit der Studie zur Entwicklung des neuen Baubetriebshofes der Gemeinde Swisttal beauftragt. Das Bauplanungs- und Ingenieurbüro Dr.-Ing. Fischer Consult besitzt aus dem Bau von mehreren Feuerwehrgerätehäusern, THW-Gebäuden und vergleichbaren Anlagen projektbezogene Erfahrungen. Der Beauftragung zugrunde liegt ein Leistungsprogramm mit dem in drei Blöcken mit darunter angeordneten Leistungsbausteinen eine Struktur zur Entwicklung der Studie vorgegeben wird.

Leistungsinhalt:

- Block 1 - Bedarfsermittlung
- Block 2 - Aufstellen eines Raum- und Funktionsprogramms
- Block 3 - Machbarkeitsstudie / Konzeptplanung

Auf Grundlage der vorgegebenen Struktur wird im Folgenden daher der Entwicklungsprozess an diesen drei Blöcken orientiert. Damit entsteht gleichzeitig der in den jeweiligen Blöcken geforderte Bericht zu den einzelnen Bearbeitungsschritten.

Block 1 - Bedarfsermittlung

Mit dem ersten Block wird die Bedarfsermittlung formuliert, in dem die Randbedingungen zur Entwicklung des neuen Planungskonzeptes für den Baubetriebshof der Gemeinde Swisttal erarbeitet werden.

Hierzu wurden im Einzelnen mit dem Bauherrenvertreter die Bedarfe abgestimmt und definiert. Dies erfolgte in Form eines Ortstermins zur Besichtigung des Objektes. Im Weiteren erfolgte danach ein Gespräch mit der Bürgermeisterin, der Fachbereichsleitung, der Baubetriebshofleitung sowie den Mitarbeitern vom technischen Gebäudemanagement, um die bisherigen Nutzungsabläufe, Defizite sowie die vorhandenen örtlichen Gegebenheiten unter Berücksichtigung der planungs- und bauordnungsrechtlichen Grundlagen und Anforderungen bewerten zu können.

Die Ergebnisse zu den v.g. Arbeitsschritten sind nachfolgend dargestellt.

- **Entwicklung einer Abstimmungsstrategie und Definition der zu beteiligten Nutzer / Bauherrnvertreter**

Im Zuge der Abstimmung mit Herrn Funke und der Leitung des Baubetriebshofes, Herrn Schumacher und Herrn Clemens wurden die wesentlichen Punkte im Rahmen eines ersten Abstimmungsgespräches, das zugleich als Bauaufnahme

diente, abgestimmt. Grundlage der Erfassung war die Beschädigung der vorhandenen Gebäude und Außenanlagen aufgrund der Flutkatastrophe im Sommer 2021.

In diesem Zusammenhang wurde als wesentlicher Punkt der weiteren Vorgehensweise das Ergebnis der Belastungsmessung im vorhandenen Betriebsgebäude durch das Gutachten des Sachverständigen Dr. rer.nat. L. Grün (*Gutachterliche Kurzstellungnahme (mit Bezug auf den Ortstermin am 16.11.2022) zu den Ursachen von Benzolbelastungen in der Raumluft von Aufenthaltsräumen des Baubetriebshofs, Weidesheimer Weg in 53913 Swisttal vom 2.12.2022 – siehe Anlage*) angesprochen. Das Gutachten mit den weiteren Ergänzungsmessungen wurde übergeben. Die weiteren Anspruchsvoraussetzungen sowie die Überlegungen einer möglichen Sanierung aufgrund des Hochwassereignisses sind mit dem beauftragten Projektmanagement zum Wiederaufbau eng abzustimmen.

- **Durchführung eines Ortstermins zur Besichtigung des Objektes sowie zur Erfassung der bisherigen Nutzungsabläufe, von Defiziten, etc.**

Ein Ortstermin zur Besichtigung des Objektes sowie zur Erfassung der bisherigen Nutzungsabläufe mit den Nutzern und zur Besichtigung des Objektes fand am 13. September 2023 von 13.00 bis 15.00 Uhr auf dem Bauhof Swisttal statt.



Bilder 1 & 2: Blick in die Halle des Baubetriebshofes

Anwesend waren seitens der Verwaltung die Leitung des Baubetriebshofes Herr Schumacher und Herr Clemens, weiterhin seitens des Büros Dr.-Ing. Fischer Consult die Architektin Frau Christiane Fischer und Herr Dr. Markus Fischer.

Im Zuge der Besichtigung wurde festgestellt (auf der Grundlage des Gutachtens Dr. rer.nat. L. Grün), dass die Anlage, bestehend aus einer großen Hallenanlage aus den achtziger Jahren in Stahlbetonskelettbauweise mit Ausfachungen in Waschbetonfertigteileplatten, Belichtung mit Oberlichtern und einem eingeschobenen Sozial- und Verwaltungstrakt, gegenwärtig eine weitere Nutzung nicht ermöglicht, da eine hohe Benzolbelastung (teilweise zehnfach überhöht, bezogen auf die Grenzwerte) vor allem im Porotonstein aufzufinden ist. In den weiteren Untersuchungen ist hierzu abzustimmen, ob diese Benzolbelastung ebenfalls in der Stahlbetonstruktur und den Betonfertigteilen wiederzufinden ist. Das Dach der Halle wurde in den vergangenen Jahren neu gedämmt und mit Photovoltaik belegt.



Bilder 3 & 4: Eindrücke aus Versammlungsraum und Umkleidebereich

Hinsichtlich der Schädigung durch das Hochwasserereignis kann festgestellt werden, dass das gesamte Gebäude zwar inzwischen wieder aufgetrocknet ist, jedoch der Estrich des Sozialtraktes wahrscheinlich erneuert werden müsste. In der Fahrzeughalle und den Werkstätten ist davon auszugehen, dass es sich um einen Verbundestrich handelt, der keinen Schaden genommen hat. Vor einem Umbau ist

Gemeinde Swisttal

dies jedoch durch Bohrkerne und Feuchtigkeitsmessungen nochmals zu verifizieren.

Ebenso sind alle wasserberührten Holz- und Gipsbauteile auszutauschen. Bei einer Wiederverwendung oder Teilverwendung ist voraussichtlich – auch vor dem Hintergrund der angesprochenen Kontamination – von einer teilweisen oder vollständigen Entkernung auszugehen.

Insgesamt stellt sich die Gesamtsituation bezogen auf die vorhandenen Gebäudeteile als über die Jahre gewachsene Struktur dar, die sich über die Zeit an die sich entwickelnden Aufgaben und Veränderungen der Anforderungen an die Mitarbeiterstruktur des Baubetriebshofes angepasst hat. Sie hat sich stetig und meist nur kurzfristig geplant und umgesetzt, Arbeitsprozesse wurden so hingenommen, wie sie sich entwickelten.

So wurden im Laufe der Jahrzehnte auf dem Gelände mehrere Hallen unterschiedlicher Bauweise im rückwärtigen Bereich ergänzt, die Funktionen als Fahrzeughalle, Lager für Verbrauchsmaterialien und Schüttgüter übernahmen oder aber auch offene nicht witterungsgeschützte Bereiche, in denen Kies, Sand, Bauhölzer etc. gelagert wurden. Diese „Legosteinektionen“ sind nicht überdacht.



Bilder 5 & 6: Hintere Bauhofffläche mit Hallen, Lagern, Zwischenlagerung

An die Haupthalle angesetzt wurde im Zuge der Erneuerung der Heizungsanlage, die auch als Nahwärmeversorgung zum Rathaus fungiert, ein Holz-Pellet-Lager mit davor befindlicher Förderschnecke installiert. Das dazu erforderliche Holz wird aus dem Schnittgut des Betriebshofes selbst gewonnen und auf der Anlage getrocknet.



Bild 7: Blick auf die Pellet-Förderschnecke und das alte Salzlager

Der Tank des Salzlagers (kürzlich erneuert) und die zugehörigen Bauteile stehen unstrukturiert im Bereich der hinteren Arbeitsflächen.

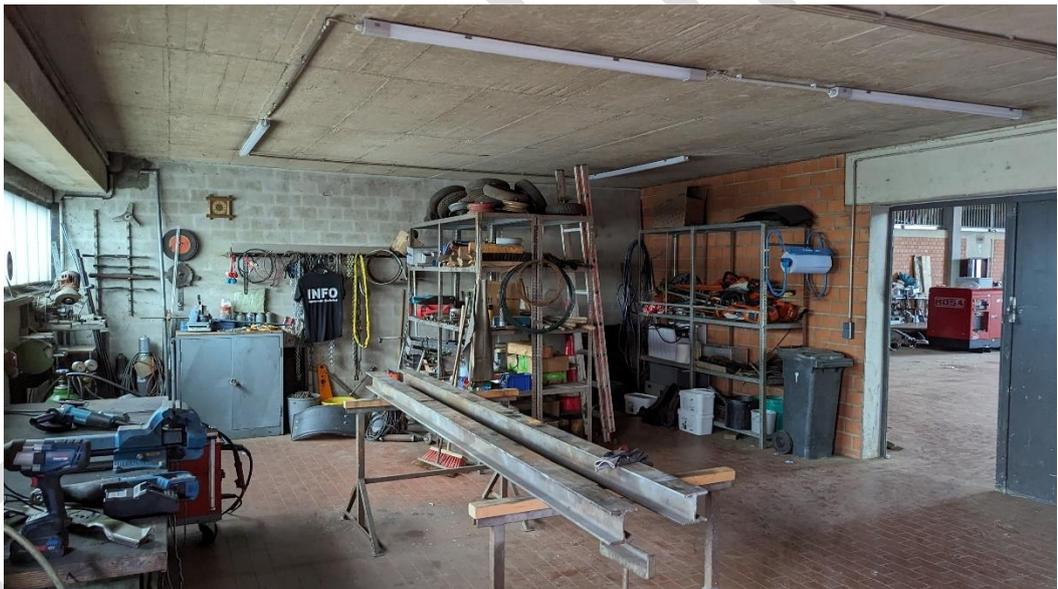


Bild 8: Neue Lage der Salzsilos hinter der Halle © Gem. Swisttal

Hinsichtlich der Nutzung ergibt sich, dass derzeit insgesamt 21 Mitarbeiter + eine Mitarbeiterin auf dem Baubetriebshof angestellt sind. Entsprechende Räumlichkeiten in einem Sozialbereich mit Büros, Umkleiden getrennt nach Damen und Herren, Waschmöglichkeiten, WCs, einem Versammlungsraum und weiteren Räumen werden daher benötigt.

Weiterhin sind 16 Kraftfahrzeuge, teilweise Anhänger, die für die unterschiedlichen jahreszeitlichen Nutzungen im Sommer- und im Winterdienst verwendet werden, sowie Werkstätten, Schlosserei und Schreinerei unterzubringen. Des Weiteren

sind Lagerräume bzw. Offenlagerflächen für die unterschiedlichen Materialien (Schilder, Schüttgüter etc.) sowie Verbrauchsmaterialien wie Öl, Holzpellets und ein Magazin für weitere Verbrauchsmaterialien vorzusehen.



Bilder 9 & 10: Blick in die Werkstätten

Vorläufiges Ergebnis: Nach Diskussion der unterschiedlichen Möglichkeiten der Neustrukturierung der vorhandenen Gebäude und Anlagenteile, eines möglichen Abrisses und Neubaus der Halle und Sanierungsvarianten unter den gegebenen Randbedingungen wurde folgendes Konzept favorisiert:

Der sinnvolle Weg der Umnutzung der Anlage führt über eine Strukturierung der Arbeitsabläufe für den Sommer- und Winterbetrieb gemeinsam mit dem Personal des Betriebshofes, um im Idealfall vorhandenen Anlagenteile weiter zu nutzen, aber versetzbare Anlagenteile so neu zu ordnen, dass sinnvolle Betriebsabläufe zu erkennen sind und Bewegungsflächen für das Be- und Entladen der Fahrzeuge



dauerhaft freibleiben. Dies führt auch dazu, dass das Entwässerungskonzept der Gesamtanlage überprüft und fortgeschrieben wird.

Weiterhin wurde besprochen, dass, wenn das vorhandene Gebäude einer Nutzung für Büro und Aufenthalt wieder zugeführt werden sollte, keine Kfz in der Halle betrieben werden dürften, es sei denn, es ist eine geeignete Abzugsanlage installiert. Da aber vor allem weitere Räumlichkeiten sowie Unterstellmöglichkeiten für die Kfz vorgesehen werden müssten, würde dies zu weiteren Hallen auf dem Grundstück führen.

Alternativ zu dieser Überlegung kann aber auch eine fast vollständige Entkernung der Halle mit einer dazugehörigen Umstrukturierung der inneren Flächen dienen. Lagerflächen im Bereich der Emporen sowie im ehemaligen Aufenthaltsbereich können dann nach Abbruch der Zwischenwände vorgesehen werden.

Dies würde im Weiteren zur folgenden Konsequenz führen:

Benötigte Umkleiden, Aufenthalts- und Pausenräume, sowie Büros und Teambesprechungsräume würden im aufzustellenden Entwurf komplett von der Fahrzeughalle abgekoppelt in einem neuen, in Holzrahmenbauweise erstellten Baukörper realisiert. **Dieser Baukörper wäre energetisch und ökologisch, nutzungsbezogen optimiert, wodurch die „warmen“ Bereiche (Büros, Sozialbereich, Aufenthalt, also „leise“ Arbeiten/Tätigkeiten) sich im Neubau befinden, während die „kalten“ Bereiche (Fahrzeuge, Lager Werkstätten, mit Arbeitsgeräuschen verbunden) im Altbau untergebracht wären.**

Es entstünde eine „Schwarz-Weiß-Trennung“ bezogen auf die Arbeitsabläufe am Baubetriebshof, durch die räumliche Trennung der Fahrzeughalle nebst Lagerräumen und Werkstätten und der Aufenthaltsmöglichkeiten der Belegschaft in den Ruhe- sowie den Bürozeiten im Verwaltungsgebäude. Geräusch- sowie Geruchsbelastigung der Mitarbeiter in den Ruhezeiten werden so deutlich minimiert. Stress wird reduziert.

Seitens der Verwaltung kam im Workshop zudem die Anregung, weitere Büros für die städtische Verwaltung im neuen Baukörper zur Verfügung zu stellen, diese wurde aufgenommen und seitens der Planung mit der möglichen Erweiterung um sechs zusätzliche Büros im Baukörper eingearbeitet.

Seitens Herrn Funke wird angekündigt, dass die Gemeinde in Verhandlungen mit den Eigentümern der Nachbarfläche ist, um von dieser ggf. eine Teilfläche für diese mögliche zukünftige Erweiterung erwerben zu können.

Ein weiteres Abstimmungsgespräch hat am 12. Oktober 2023 von 11.00 Uhr bis 13.00 Uhr gemeinsam mit den Nutzern stattgefunden. Im Vorfeld hatten bereits einige Abstimmungen mit der Bauherrin telefonisch stattgefunden, die in das Gespräch mit eingeflossen sind.

Diese sind insbesondere:

1. Neustrukturierung des Gesamtgeländes in Bezug auf die erfassten Arbeitsabläufe und Teilbereiche des Betriebshofes
2. Trennung des Sozialbereichs vom Bereich der Fahrzeuge und Werkstätten



3. Berücksichtigung der möglichen Kontamination der Fahrzeughalle
4. Nutzung einer Fahrzeughalle als temporäre Veranstaltungsfläche im Karneval, sodass zumindest an einem Wochenende im Jahr an drei Tagen die Halle leergeräumt für das Junggesellenfest der Ludendorfer Jonge e.V. zur Verfügung stehen soll.
5. Neustrukturierung der Außenflächen
6. Einbeziehung des Nachbargrundstückes
7. Neuordnung der Entwässerungssituation des Gesamtgeländes bezogen auf SW und RW

Das Bauplanungs- und Ingenieurbüro Dr.-Ing. Fischer Consult besitzt aus dem Bau von mehreren Feuerwehrrätehäusern, THW-Gebäuden und vergleichbaren Anlagen projektbezogene Erfahrungen, so dass eine Konzeptplanung für die genaue Raumordnung auf dem Gesamtgrundstück unter der Voraussetzung des möglichen Erwerbs der seitlichen Teilfläche vorgesehen werden kann.

Dieses Konzept zielt auf Verwendung und Beibehaltung des vorhandenen Bestandsgebäudes als Fahrzeughalle ab, welche vollständig entkernt als Garage für Fahrzeuge sowie als Lagerfläche für Materialien und Geräte vorgesehen wird. Der rückwärtige Bereich würde neu geordnet, um eine saubere Strukturierung der Betriebsabläufe zu ermöglichen und die ergänzend zu erwerbende Teilfläche würde dem neuen Sozialgebäude sowie den notwendigen Parkplätzen und sonstigen Einrichtungen sowie dem Entwässerungsbecken zur Verfügung stehen.

ENTWURF

Block 2 - Aufstellen eines Raum- und Funktionsprogramms

Auf Basis der Bedarfsermittlung aus Block 1 wurde seitens des Büros ein Funktionsplan vorgelegt, der die im ersten Workshop abgestimmten, wesentlichen Abläufe abbildet und als Grundlage für die Fixierung der nächsten Schritte dient.

Darauf aufbauend wurde mit dem Auftraggeber und Nutzern am 5. Dezember 2024 ein weiterer Workshop zur Erarbeitung eines Raum- und Funktionskonzeptes durchgeführt.

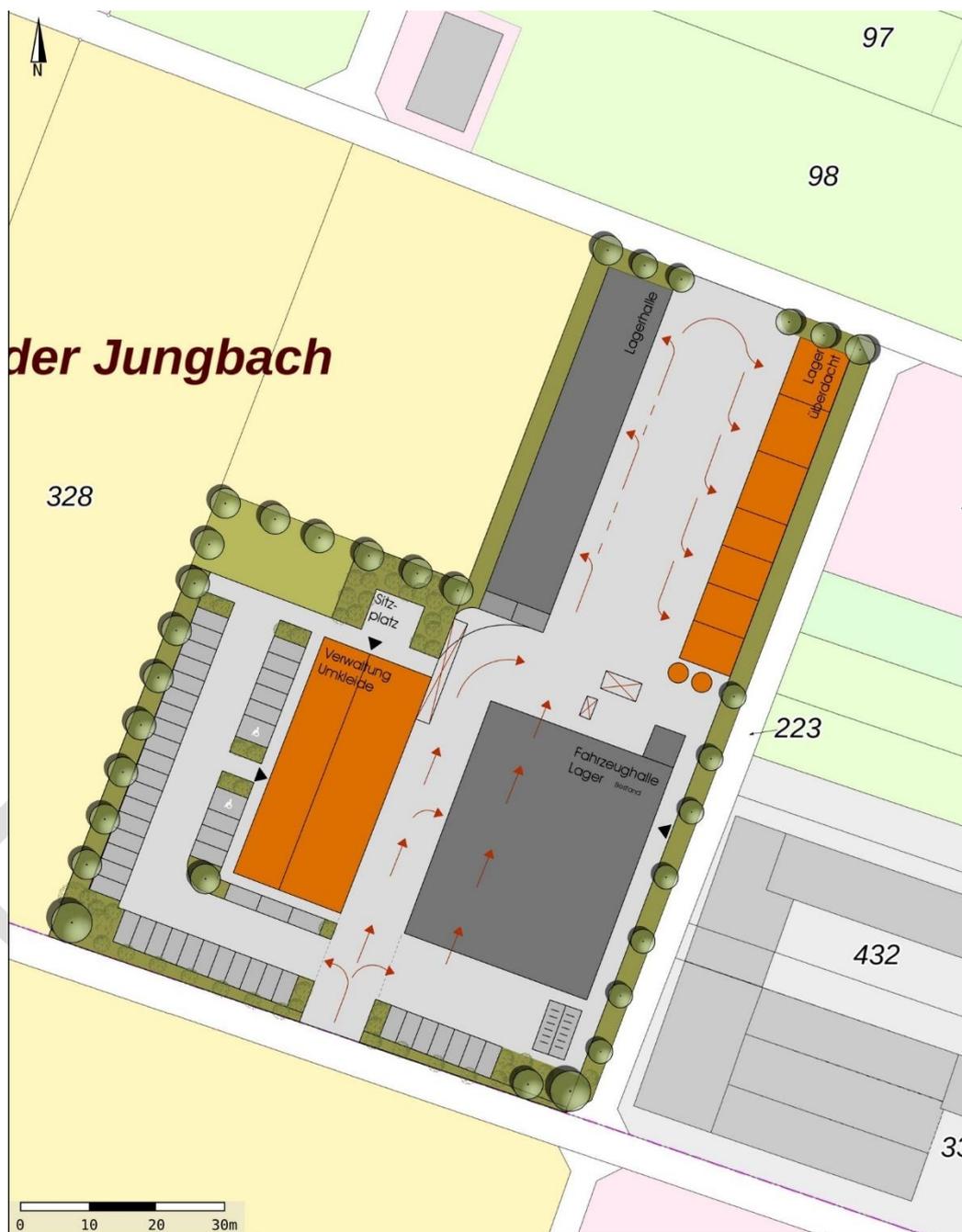


Bild 11: Lageplan des Funktions- und Betriebskonzeptes

Im Ergebnis des Workshops sieht das Raum- und Funktionskonzept im wesentlichen drei Teilbereiche bzw. Baukörper zur Erledigung der Aufgaben des



Baubetriebshofes unter möglichst großer Ressourcenschonung vor, wobei die Option der Erweiterungsfläche seitlich mit berücksichtigt werden soll:

1. Nutzung der vorhandenen Halle als Fahrzeughalle und Werkstattbereich, da der Baukörper robust erstellt und mit bestimmten Maßnahmen auch mit der noch vorhandenen Belastung nutzbar ist. Aufgrund der angesprochenen Belastung einerseits, vor allem aber durch die zu geringen in diesem Bereich zur Verfügung stehenden Flächen kann der Sozialbereich hier nicht wieder sinnvoll integriert werden. Hinzu kommt die aufwändige energetische Ertüchtigung und bauliche Entkopplung hinsichtlich der Geräuschbelastung durch die in der Halle stattfindenden Arbeiten.

Durch den Erhalt der Halle werden aber ohne bauliche Nachteile hohe Baukosten gespart und bezogen auf die Erhaltung der Gebäudestruktur ein CO₂-neutraler Weg gefunden. Die Halle soll daher so umgebaut werden, dass eine auf den hinteren Hof durchgehende Fahrspur entsteht, beiderseitige Abstellmöglichkeiten für Fahrzeuge, Anhänger, Gerät und witterungsgeschützt zu lagernden Güter entsteht.

Um die Halle nutzbar für die Funktion als Fahrzeughalle zu machen, soll im weiteren Verlauf der Planung (Vorentwurf und Entwurf der technischen Planung HKL) eine Kombination aus freier und mechanischer Lüftung entwickelt werden.

Grundsätzlich sollen die vorhandenen und neu zu schaffenden Tore und Öffnungen in den Lichtbändern eine Durchlüftung der Halle im Frühjahr, Sommer und Herbst ermöglichen, ohne dass mechanisch eingegriffen werden muss. Zusätzlich soll in den Wintermonaten die Möglichkeit geschaffen werden, mechanisch zu lüften, wenn die Raumluftqualität durch die in der Halle stattfindenden Tätigkeiten oder länger laufende Motoren beeinträchtigt wird.

Gleichzeitig soll überprüft werden, ob die Lüftungstechnik so entwickelt werden kann, dass die Halle für die seltenen Ereignisse karnevalistischer Veranstaltungen in Verbindung mit einem Brandschutzkonzept und der entsprechenden Technik nach der Versammlungsstättenverordnung genutzt werden kann. Diese Punkte sind im Zuge der Umgestaltung der Halle mit dem Kreis als Genehmigungsbehörde abzustimmen.

Die Werkstätten für Holz- und Metallbearbeitung werden neu installiert und die Wände entsprechend Arbeitsstättenrichtlinie abgedichtet und gedämmt. Es erfolgt eine Trennung zwischen Halle und Werkstätten, die Halle wird natürlich und mechanisch belüftet. Die Waschbetonhalle wird mit einer Holzverkleidung optisch aufgewertet und erhält eine bodengebundene Begrünung.

2. Erstellung eines Sozialbereiches mit Büros, Versammlungsraum, Umkleemöglichkeiten mit Duschen getrennt nach Damen und Herren, WCs, etc. Das Gebäude wird nach hohem energetischem Standard ökologisch in Holzrahmenbau erstellt und energetisch mit der Pellet-Heizung versorgt. Das Satteldach, das die ggf. notwendige Belüftung beherbergt, wird vollständig mit Photovoltaik ausgestattet. Um das Gebäude herum werden die Parkplätze der Mitarbeiter und jene für Besucher angeordnet, um eine Trennung der Verkehre (Arbeitsverkehr vs. Besucherverkehr) zu ermöglichen



3. Die rückwärtige Freifläche muss bezüglich der dort installierten Hallen und Lagerflächen, der Silos und Bunker neu geordnet, verkehrssicher befestigt und entwässert werden. Die Fläche soll als Rangier- und Ladefläche fungieren und direkt an die Fahrzeughalle angeschlossen werden. Für die Neukonzeption der Gesamtanlage ist das bestehende Entwässerungskonzept zu überprüfen und fortzuschreiben.

Es wurde im Zuge des Gespräches vereinbart, das vorgestellte Vorkonzept wie vorher beschrieben so weiter zu entwickeln, dass daraus entsprechend der Angaben des Auftraggebers und der Nutzer das darzustellende Raumprogramm in den Grundrissen der Gebäude und im Lageplan widergespiegelt wird.

Die im vorherigen Punkt dargestellten drei Funktionsteile sollen in der weiteren Planung die räumlich klar getrennte Zuordnung der Funktionen erkennen lassen.

ENTWURF

Block 3 - Machbarkeitsstudie / Konzeptplanung

Im Zuge der Workshops und der zwischenzeitlich geführten Gespräche hatte sich ergeben, dass ein Komplettabriss und Neubau der Gesamtanlage aus wirtschaftlichen Überlegungen (Abriss der Bestandshalle und Errichtung einer neuen Fahrzughalle z.B. auch in Kombination mit dem Betriebsgebäude führen zu deutlich höheren Baukosten) und aus Gründen der Nachhaltigkeit und Ressourcenschonung (CO₂-Bilanz bei Nutzung der Altsubstanz im Verhältnis zum Neubau) nicht infrage kommt und somit auch nicht weiterverfolgt werden sollte.

Aus diesem Grund wurde auf eine konsequente Trennung der Funktionen „Mitarbeiter“ und „Fahrzeuge / Material“ Wert gelegt. Dies ermöglicht die Nutzung der vorhandenen Waschbetonhalle (entkernt und instandgesetzt) als reine Fahrzeug- und Lagerhalle mit zwei Werkstätten, ohne diese energetisch ertüchtigen zu müssen, da hier lediglich 7°C eingehalten werden müssen (Werkstätten 17°C bei mittelschwerer Tätigkeit nach ASR A3.5). Damit kann die gesamte Konstruktion erhalten und ggf. sogar im Betrieb umgebaut werden, es werden keine Interimsbauten erforderlich, es entsteht kein Abbruch und kein Neubau, wodurch die CO₂ Bilanz für dieses Bauteil optimal ist. Die Halle wird lediglich umgebaut und die Fassade so optimiert, dass sie in Teilen bodengebunden begrünt werden kann.



Bild 12: Projektstudie

Im Vorfeld der Maßnahmen an der Halle kann bei laufendem Betrieb auf dem Nachbargrundstück der Sozialbereich in der weiter beschriebenen Herstellungsweise ebenfalls ökologisch nachhaltig und energieeffizient mit allen zugehörigen Außenanlagen errichtet werden.

Nach Umbau der Halle wird dann der rückwärtige Teil der Anlage neu strukturiert und entsprechend der Planung umgebaut.

- **Baubeschreibung**

In der Studie zur Verbesserung der logistischen Situation am Bauhof Swisttal und dessen grundsätzlicher Neuausrichtung, um zukünftigen Aufgaben besser gewachsen zu sein, ist der planerische Ansatz zunächst, die Abläufe in eine logische und konsequente Abfolge zu bringen, um so den Arbeitsalltag effektiver und für die Mitarbeiter des Bauhofes stressfreier zu gestalten.

Gleichzeitig wird ein konsequenter Nachhaltigkeitsansatz bei der Neuausrichtung des Bauhofkonzeptes verfolgt und hat das Ziel den Bestandsbau „Fahrzeughalle“ mit minimalen Eingriffen ins neue Konzept einzubeziehen und baulich sowie ablauftechnisch weiter zu entwickeln.

Das Areal „platzt zurzeit aus allen Nähten“ und die gemeindlichen Mitarbeiter sind bemüht, für jede sich Ihnen stellende Aufgabe eine Lösung zu finden und einen Platz auf dem Gelände zu schaffen. Es wird hierbei vor allen Dingen wegen der drängenden Aufgaben und der fehlenden Zeit immer wieder improvisiert, was in der Folge einen „Wildwuchs“ an Provisorien am Bauhof wachsen lässt und eine logische und geordnete Arbeitsabfolge immer schwieriger macht.

Ergebnis ist eine zum Teil nicht logische, ineffektive Aneinanderreihung von Lagerungen und Abstellflächen in allerbesten Absicht, die zwangsweise aber irgendwann zu Stress und gefährdenden Kreuzungspunkten führt. Deshalb wurde im planerischen Ansatz mithilfe von Workshops u.a. mit der Bauhofleitung versucht, gute Ablaufkonzepte zu entwickeln und Lager- sowie Fahrflächen auszuweisen, die eindeutig nur am Rand des Bauhofes, sowie im Hallenbereich anzuordnen sind.



Bild 13: Rückwärtiger Bereich

Im Zentrum der rückwärtigen Bauhoffläche wird so ein konsequent freier, befestigter Bereich, der gefahrlos befahren werden kann und eine vernünftige Rangierfläche ohne Hindernisse darstellt zur Verfügung gestellt. Auch das Hochsilo für Streusalz wird eventuell ans nordöstliche Hallenende an den Rand der hinteren Bauhoffläche verlegt. Die Befüllung der Streufahrzeuge findet so am Rand des Areals statt und der Werkhof ist währenddessen weiter uneingeschränkt befahrbar.

Der Entwurf hat die Zielsetzung mit bestehenden Ressourcen umzugehen und möglichst nachhaltig an die Bauaufgabe heranzugehen. Daher ist einer der zentralen Ansätze, die zwar in die Jahre gekommene große Waschbetonhalle, nicht zu entfernen, da sie nach einheitlicher Meinung aller Beteiligten baulich noch als reine Fahrzeug- und Lagerhalle voll ihrem Zweck entspricht. Hierbei darf natürlich ihre nachgewiesene Belastung mit gesundheitsgefährdenden Stoffen, wie z.B. Benzol und Toluol, nicht außer Acht gelassen werden die zu ihrer zeitweisen Stilllegung als Aufenthaltsort für die Bauhofbelegschaft geführt hat.

Es muss geprüft werden, inwieweit eine zu installierende, mechanische Lüftung dieses Problem bewältigen kann und die Halle einem Zweck als reine Fahrzeug und Werkstatthalle bedenkenlos zugeführt werden kann.

Ein weiterer Aspekt ist die temporäre Nutzung als Veranstaltungshalle an drei Tagen im Jahr für Brauchtumsveranstaltung, die auch bisher hier in Abstimmung mit dem Kreis erfolgte. Im Zuge des Sanierungsplanung der Halle soll auch dieser Aspekt beleuchtet werden und hinsichtlich des vorbeugenden Brandschutzes, der Lüftungstechnik und der Versammlungsstättenrichtlinie in Abstimmung mit dem Kreis beplant werden.

Wichtige Prämisse einer nachhaltigen Architekturausrichtung ist: Lieber erhalten statt neu zu bauen. Gezielt Neubau zu planen, wo er unerlässlich und alternativlos ist, erhalten überall dort, wo die Substanz es zulässt und eventuell das Erscheinungsbild aufzuwerten, oder im besten Fall mit der Aufwertung eine höhere Umweltverträglichkeit zu erreichen.

Die Fahrzeughalle wird optisch aufgewertet durch eine auf die Fassade aufgebrachte Holzkonstruktion. Diese Konstruktion dient jedoch nicht nur rein kosmetischen Zwecken, sondern sie ist auch die Unterkonstruktion für die vorgesehene, bodengebundene Fassadenbegrünung auf einem Greencablenetz, welche als grüne Lunge das Mikroklima des Bereichs verbessert und im Grün zusätzlich Lebensräume schafft. Ferner werden in der Fassadenkonstruktion Nistmöglichkeiten für Fledermäuse und oder Vogelnistkästen vorgesehen.

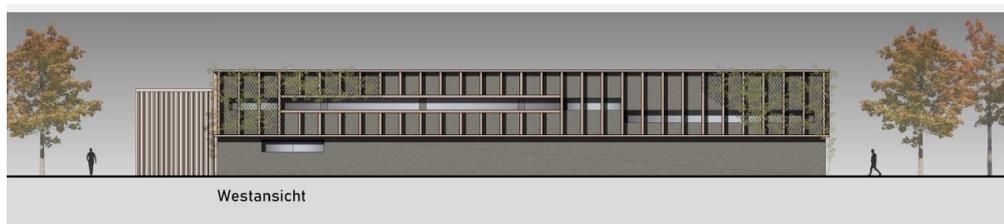


Bild 14: Konzept der Fassadengestaltung am Beispiel der Westansicht



Bild 15: Umbau der vorhandenen Waschbetonhalle

So wird eine konsequente Unterstützung der Biodiversität in dem Bereich angestrebt, sinnvoll vor allem, da es sich beim Grundstück um eine Fläche in eher ländlicher Umgebung handelt, welche aber aufgrund der Verwendung als Bauhof einer großflächigen Versiegelung zugeführt wird. Wir versuchen, durch die starke Begrünung der Vertikalen Flächen der Fahrzeughalle Ausgleich in der Vertikalen zu schaffen, sodass mit einer Ansiedlung von Tieren gerechnet werden kann. Dies trifft bei der Verwaltungs- und Baubetriebshofleitung auf offene Ohren und die Idee wird von den späteren Nutzern der Anlage sehr positiv gesehen.



Bild 16: Halle mit offener Holzfassade und Begrünung



Bild 17: Innenansicht der offenen Fahrzeug- und Lagerhalle

Das neue Konzept sieht zudem – wie bereits beschrieben - eine strikte Trennung des Verwaltungs- und Aufenthaltsbereichs und des Fahrzeughallen-, Werkstattbereichs vor.

So wird für die Umkleide- und Aufenthaltsbereiche der Bauhofbelegschaft ein komplett neues Gebäude in Holztafelbauweise mit maximaler Vorfertigung vorgesehen, um den Bauprozess zu verkürzen und möglichst auf eine zusätzliche Containerlösung zu verzichten.

Das neue Verwaltungsgebäude des Ludendorfer Bauhofs soll am westlichen Rand der für die Bebauung vorgesehenen Fläche entstehen. Hierbei handelt es sich um eine Fläche, die bereits im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde als Gemeinbedarfsfläche öffentliche Verwaltung dargestellt und damit als Erweiterungsfläche für das Baubetriebshofgelände geeignet ist.

Dieser Grundstücksteil muss noch von der Gemeinde erworben werden. Eine erste Kontaktaufnahme mit den betroffenen Grundstückseignern und Verhandlungen zum Grunderwerb erfolgten bereits.



Bild 17: Neubau des Sozialbereichs in Holztafelbauweise

Das Sozialgebäude beinhaltet Umkleieräume für die Bauhofmitarbeiter, geschlechtergetrennt, mit der Möglichkeit einer Schwarz-Weiß-Schleusung für die Mitarbeiter um mögliche Kontaminationen der Arbeitskleidung zu vermeiden. Einen großen Pausen-, bzw. Aufenthaltsraum mit Blickkontakt zur Fahrzeughalle (mögliche Kommunikation) mit Küche, sowie Büro und Besprechungsraum für Teambesprechungen. Raumbedarfe wurden mit den Nutzern im Workshop erarbeitet.



Bild 18: Konzept der Westansicht

Es kam zudem die Anregung der Bürgermeisterin, Büroraum für die Verwaltung im neuen Verwaltungsgebäude des Bauhofs zu schaffen. Der Bedarf von 6 Büroräumen wurde ebenfalls im Workshop mit der Verwaltung erarbeitet.



Bild 19: 3D-Ansicht des Sozialgebäudes

Das Gebäude wird mit Hilfe der bestehenden Pelletheizung beheizt und könnte je nach Intensität des Eigenverbrauchs auf seinem Satteldach mit einer vollflächigen Ausrüstung mit Photovoltaikpaneele ausgestattet werden.

Der in der Studie noch mit ca. 50 Parkplätzen gezeigte Lageplan muß hinsichtlich des tatsächlichen Bedarfs, z.B. je nach Bedarf an Büroräumen, wenn der Unterbringung von Teilen der Verwaltung (wie im Konzept zunächst vorgesehen ist), zugestimmt wird. Dabei ist zu beachten, dass nach aktueller Bauordnung ab einer Stellplatzzahl von 35 dies zu überdachen und mit Photovoltaik auszustatten sind.

Hierzu ist zu beachten, dass neben der bereits mit Photovoltaik ausgestatteten Halle weitere Flächen von insgesamt ca. 1.500 m² für PV zur Verfügung stünden, die aber den Eigenbedarf bei weitem überdecken.



In Abstimmung mit der Verwaltung wurden die erzielten Ergebnisse und der daraus folgenden Konzeptplanung zur Fertigstellung der Machbarkeitsstudie im **Bau-, Vergabe- und Denkmalschutzausschuss am 22.2.2022** vorgestellt, vom Ausschuss zur Kenntnis genommen und beschlossen. Die vorgestellte Konzeptplanung wurde in den folgenden Wochen (noch andauernd) weiterentwickelt, um die Umsetzung des Projektes auf dieser Grundlage voranzutreiben.

In einem weiteren Bearbeitungsschritt wurden nach Freigabe der Konzeptplanung der vorgestellte Lageplan sowie die vorgestellten Grundrisse weiter ausgearbeitet, sodass die folgenden Unterlagen nach Abschluss der Studie vorliegen (später in der Anlage):

- Entwurfskonzept in Form einer Konzeptstudie
- Zeichnerische Darstellung als Lageplan M. 1:500 oder M. 1:250, mit Grundrissen / Ansichten / Schnitt M. 1:200
- 3D-Modell mit Perspektivdarstellung
- Konzept für die Freianlagen / Verkehrsflächen

In einem weiteren Bearbeitungsschritt wurden die wesentlichen Objektkennzahlen ermittelt, um eine Grobkostenermittlung zu ermöglichen:

• **Flächenberechnung bzw. Dokumentation der Objektkennzahlen**

Folgende Kennzahlen sind aufgrund der Planung neue Grundlage des Gesamtkonzeptes:

| | | |
|--|--------------------------|---|
| Gesamtfläche des Grundstücks: | Flurst. 435 | ca. 5.440 m ² |
| | ½ Flurst. 106 | <u>ca. 2.400 m²</u> |
| | | ca. 7.840 m ² |
| Hallengebäude: | BRI 7.480 m ³ | BGF 1.069 m ² NGF 988 m ² |
| Neubau Sozialtrakt: | BRI 2.820 m ³ | BGF 580 m ² NGF 485 m ² |
| Best. Hallen rückw.: | | BGF ca. 480 m ² |
| Überdachte Lagersektionen: | | BGF ca. 220 m ² |
| Befestigte Außenflächen: | Asphaltflächen: | ca. 2.700 m ² |
| | Pflasterflächen: | ca. 700 m ² |
| Grünflächen, Versickerung, etc. | | ca. 2.200 m ² |

• **Gegenüberstellung Raumprogramm alt und neu**

Zum Vergleich der Nutzung der alten Halle zugleich als Betriebsgebäude mit Sozialbereich, Werkstätten, Lagerhalle und Fahrzeughalle mit der Neukonzeptionierung mit Funktionstrennung in zwei verschiedenen Gebäude erfolgt folgende Gegenüberstellung:



| Gegenüberstellung Raumprogramm | | |
|---------------------------------------|--------------------------|---------------------------|
| Funktion | Bestand | Neubau Holz |
| Schulungsraum/Aufenthalt | 54 m ² | 59 m ² |
| Küche & Lager | enth. m ² | 19 m ² |
| Besprechung Betriebshof | enth. m ² | 20 m ² |
| Büro 2Stk. (neu) | 16 m ² | 30 m ² |
| Umkleide Herren | 27 m ² | 29 m ² |
| Duschen/WC Herren | 26 m ² | 30 m ² |
| Umkleide Damen | - m ² | 18 m ² |
| Duschen/WC Damen | - m ² | 27 m ² |
| Besprechung Verwaltung | - m ² | 18 m ² |
| Büros Verwaltung 6Stk. | - m ² | 94 m ² |
| WC Anlagen Allgemein | 10 m ² | 33 m ² |
| Flur | 34 m ² | 81 m ² |
| Trocknung | 14 m ² | - m ² |
| HA-Raum | - m ² | 18 m ² |
| Server | - m ² | 4 m ² |
| Putzmittel | 3 m ² | 5 m ² |
| Gesamt-Fläche Neubau | | 485 m² |
| davon Anteil Verwaltung | | 169,3 m ² |
| | | Neunutzung |
| | | FZG-Halle |
| Halle | 583 m ² | 683 m ² |
| Waschhalle | 52 m ² | 52 m ² |
| Lager Holz | 24 m ² | 18 m ² |
| Werkstatt Holz | 20 m ² | 57 m ² |
| Werkstatt Metall | 65 m ² | 44 m ² |
| Schilder | - m ² | 36 m ² |
| Hänger | - m ² | 35 m ² |
| Zubehör | - m ² | 21 m ² |
| Lager Brennstoffe | 14 m ² | - m ² |
| Haustechnik | 28 m ² | 28 m ² |
| Gesamt-Fläche Halle | 970 m² | 974 m² |
| Gesamt-Flächen | 970 m² | 1459 m² |

Tabelle1: Raumprogramm vorher/nachher

- Grobkostenermittlung**

Aus der Konzeptplanung ergeben sich die folgenden Kostenblöcke, die aufgrund von groben Kostenansätzen, Erfahrungswerten, BKI-Kostenansätzen geschätzt wurden. Mögliche Einflüsse aus noch fehlenden Unterlagen wie Vermessung, Bodengutachten, Hydraulischen Gutachten, Schadstoffanalysen, etc. sind als Sicherheit mit angegeben, können aber je nach Ergebnis nochmals differieren.

Bei der Ermittlung der Kosten wurde weiterhin zugrunde gelegt, dass die Planung von einem ressourcenschonenden Umgang mit den vorhandenen Materialien ausgeht. So sollten die Unterbauten der Fahrflächen wiederverwendet werden, die rückwärtigen Hallen wiederverwendet werden und die neu zu planenden technischen Anlagen den tatsächlichen Bedarf widerspiegeln etc.

| | | |
|-----------------------------------|---|--------------------|
| Rückbau: | Außenflächen, Asphalt, Oberboden Grundstück, Vorbereitung Unterbau, etc. | 350.000 € |
| Hallengebäude: | Entkernung, Reinigung, Böden, Innenwände, Tore, Fenster, Fassade, Lüftungstechnik, Elektro, Einbauten, etc. | 750.000 € |
| Neubau Sozialtrakt: | gem. BKI-Schätzung (netto KG 300&400) | 1.650.000 € |
| Best. Hallen rückw.: | Anpassungen, Reparaturen | 150.000 € |
| Überdachte Lagersektionen: | | 250.000 € |
| Befestigte Außenflächen: | Asphaltflächen 130 €/m ² | 250.000 € |
| | Pflasterflächen 110 €/m ² | 80.000 € |
| | Versickerungsanlage | 50.000 € |
| | Grünflächen 45 €/m ² | 100.000 € |
| Zwischensumme 1 | | 3.630.000 € |
| Baunebenkosten ca. 17% | | 620.000 € |
| Ca. 5% Sicherheiten | | 220.000 € |
| Zwischensumme 2 ca. | | 4.470.000 € |
| Umsatzsteuer | | 850.000 € |
| Gesamtkosten brutto | | 5.320.000 € |

Nicht eingerechnet sind die Kosten für PV-Anlagen: Nimmt man alle möglichen Dachflächen (außer der bereits belegten Halle), wie alle zunächst gezeichneten Parkplätze incl. Überdachung (gem. LBO NRW, bereits erwähnt), das Neubaudach des Sozialgebäudes und das Lagerdach der Schüttgüter zusammen, kommt man auf ca. 1.500 m² PV-Fläche, entsprechend ca. 300 kWp.



Bild 20: Rückansicht vom Sozialtrakt aus betrachtet



Berücksichtigt man noch 6x11KW-Ladeplätze liegen diese Investitionskosten je nach Berücksichtigung von Speichermöglichkeiten und der notwendigen Kosten für die Überdachung der Parkplätze nochmals zwischen 400.000 € und 700.000 €.

Hierbei ist aber zu beachten, dass die Möglichkeit des Eigenverbrauchs aufgrund der geringen Einspeisevergütung die Wirtschaftlichkeit begrenzt. Möglicherweise ist diese bereits mit der Errichtung von PV-Anlagen über den Parkplätzen erreicht, sodass das Sozialgebäude anderweitig eingedeckt werden müsste.

Weiterhin ist zu beachten, dass der notwendige Grunderwerb in den Kosten nicht enthalten ist, da die Verhandlungen hierzu noch andauern.

- **Rahmenterminplan für die Projektabwicklung**

Bei der terminlichen Abwicklung können die einzelnen Phasen der Umgestaltung der Anlage sowie die Zugänglichkeit der Anlage von Süden und von Norden in den Umbau einbezogen werden, dass die Gesamtanlage immer Betriebsbereit bleibt und trotzdem neu und umgebaut wird.

1. Gesamtplanung aller Anlagenteile bis zur LP 4 Genehmigung ca. 1 Jahr
2. Planung, Ausschreibung und Bau mit Außenanlagen Sozialtrakt (Parallel Planung des Restes) ca. 1,5 Jahre
3. Sanierung und Umbau der Halle 6 Monate
4. Erstellung der Bauhoffläche mit überdachten Lagersektionen 6 Monate

Insgesamt ergibt sich eine vorläufige Planungs- und Bauzeit von max. 3,5 Jahren, die durch geschickte Planung jedoch noch weiter verkürzt werden kann.

Mit der Erarbeitung der vorgenannten Unterlagen wird die Endfassung der Machbarkeitsstudie in einer der nächsten Sitzungen des Bau-, Vergabe- und Denkmalschutzausschusses präsentiert.

Das Kapitel 3 der Studie ist bis dahin als vorläufig zu betrachten und wurde für die Sitzungsvorlage als ENTWURF gekennzeichnet.

Aufgestellt: Rheinbach, den 20.03.2024
Dr.-Ing. Fischer CONSULT GmbH

Markus Fischer

Verteiler: alle Teilnehmer



Fachbereich: Stabsstelle Wiederaufbau

TOP Ö

Gemeinde Swisttal
Die Bürgermeisterin

MITTEILUNGSVORLAGE

M/2020/0853

Beratungsfolge:

Bau-, Vergabe- und Denkmalschutzausschuss

Termin

10.04.2024

Entscheidung

Kenntnisnahme

Öffentl.

Ö

Tagesordnungspunkt:



Sachstand Wiederaufbau des Feuerwehrgerätehauses Heimerzheim -
Interimslösung-

Sachverhalt:

Das Feuerwehrgerätehaus in Swisttal-Heimerzheim wurde durch das Hochwasser 2021 stark beschädigt, sodass ein Ersatzneubau geplant ist. Bis zu dessen Fertigstellung wurde eine Interimsmaßnahme errichtet, welche aktuell genutzt wird.

Eckdaten zur Interimslösung:

Objekt:

Errichtung einer Containeranlage für
Sozialbereich und Leichtbauhalle als
Fahrzeughalle

Bauzeit:

Januar 2022 bis Juli 2023

Baukosten:

ca. 967.090 EUR (brutto)

Fachbereich: Stabstelle Wiederaufbau







Sozialcontainer-
anlage mit daneben
angeordnetem
Lagercontainer



Außenansicht
Interim-Fahrzeughalle





MITTEILUNGSVORLAGE

M/2020/0851

| <u>Beratungsfolge:</u> | <u>Termin</u> | <u>Entscheidung</u> | <u>Öffentl.</u> |
|---|---------------|---------------------|-----------------|
| Bau-, Vergabe- und Denkmalschutzausschuss | 10.04.2024 | Kenntnisnahme | Ö |

Tagesordnungspunkt:



Sachstand Wiederaufbau des Feuerwehrgerätehauses Heimerzheim

Sachverhalt:

Das Feuerwehrgerätehaus in Swisttal-Heimerzheim wurde durch das Hochwasser 2021 stark beschädigt, sodass ein Ersatzneubau geplant ist, während dessen die Interimslösung genutzt wird.

Zur Vorbereitung für die Planungsausschreibung wurde die Fa. Fellendorf GmbH (Architekten) beauftragt eine Machbarkeitsstudie durchzuführen. Die Machbarkeitsstudie gliedert sich in folgende drei Stufen:

1. Analysen des vorhandenen Feuerwehrgebäudes und Baugrundstücks
2. Abstimmung mit den beteiligten Nutzern zum Bedarf und zur Funktion
3. Entwicklung von schematischen Varianten

Kurzerläuterung der drei Stufen:

Im Rahmen einer Grundstücksermittlung wurden andere Standortmöglichkeiten untersucht. Es wurde sich für denselben Standort wie bisher entschieden, da dieser die Einhaltung der erforderlichen Erreichungsfristen der Feuerwehr gewährleistet und da diese um die Fläche der alten Rettungswache erweitert werden konnte.

Stufe 1:

Im Rahmen der Stufe 1 erfolgte zunächst eine Analyse des Bestandsgebäudes sowie des vorhandenen Baugrundstücks. Der Gebäudebestand wurde durch das Hochwasserereignis im Jahr 2021 stark beschädigt. Es stellte sich heraus, dass der Erhalt des Bestandsgebäudes aufgrund der notwendigen Sanierungs- und Ertüchtigungsmaßnahmen



nicht sinnvoll umsetzbar ist. Einerseits ist aus bauordnungsrechtlicher Sicht die bauliche Umsetzung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik nicht möglich. Andererseits wäre die Sanierung des Bestandes wirtschaftlich nicht nachhaltig. Das Bestandgebäude würde auch nach umfänglicher Sanierung nicht den Anforderungen an den Hochwasserschutz entsprechen und wäre bei zukünftigen Flutereignissen wiederum stark gefährdet. Ein Neubau kann entsprechend der baulichen Ausführungen den Anforderungen des Hochwasserschutzes bestmöglich entsprechen. Risiken für zukünftige Schäden sind somit minimiert und eine Einsatzbereitschaft kann auch während eines zukünftigen Hochwasserereignisses weitestgehend sichergestellt werden. Daher wurde bereits im Rahmen der Stufe 1 die Erforderlichkeit eines Ersatzneubaus, welcher allen Anforderungen eines modernen Feuerwehrgebäudes entspricht, definiert.

Stufe 2:

Im Rahmen der Stufe 2 wurde, im Rahmen von Gesprächen mit den Nutzern und der Bauherrenschaft, ein Bedarfsraumprogramm für den zukünftigen Ersatzneubau der Freiwilligen Feuerwehr Heimerzheim erarbeitet. Dabei wurden insbesondere die Anforderungen der DIN 14092-1, DIN 14092-3, DIN 14092-7, die technischen Regeln für Arbeitsstätten (Arbeitsstättenrichtlinie: ASR) und der Richtlinien des Vereins Deutscher Ingenieure VDI 6000 Blatt 2 und VDI 6000 Blatt 3 berücksichtigt. Das erarbeitete Bedarfsraumprogramm ist Grundlage für die Ausschreibung der Planung sowie die spätere Objektplanung. Im Ergebnis dieser Erarbeitung beläuft sich die Bruttogrundfläche des Ersatzneubaus auf ca. 1.600 m². Aufgrund von Funktionsräumen, wie die Umkleide- und Sanitärräume, welche sich im Erdgeschoss befinden müssen, beläuft sich die Grundfläche auf ca. 1.000 m². Aufgrund der Gegebenheiten auf dem Bestandsgrundstück, insbesondere durch das Interim, welches während der Bauphase nicht eingeschränkt werden darf, ist ein sensibler Umfang mit den zur Verfügung stehenden Flächen und der umgebenden Bebauung erforderlich.

Stufe 3:

In Anbetracht der genannten Anforderungen und Einschränkungen wurde, im Rahmen der Stufe 3, die grundsätzliche Umsetzbarkeit des erarbeiteten Bedarfsraumprogrammes geprüft und eine Machbarkeitsuntersuchung durchgeführt. Gegenstand der Untersuchung war insbesondere die räumliche Einordnung des Ersatzneubaus sowie die der notwendigen Außenflächen. Im Ergebnis konnte zunächst eine Umsetzbarkeit eines Ersatzneubaus auf dem vorhandenen Grundstück nachgewiesen werden. Die Vorzugsvariante kann mit Ausnahme des Übungsturmes vollständig auf dem Baufeld des Bestandsgrundstücks errichtet werden, ohne dabei den Betrieb des Interims zu beschränken. Der Ersatzneubau kann zudem so angeordnet werden, dass im Sinne der präventiven Schadensminimierung ein möglichst geringfügiger Schaden im Falle eines neuen Hochwassers entstehen würde.

Auf Basis der Machbarkeitsuntersuchung ist dargestellt, dass unter den genannten Grundlagen, Bedingungen und Anforderungen ein Ersatzneubau des Feuerwehrgerätehauses am Standort in Heimerzheim grundsätzlich realisierbar ist.

Anlagen: Präsentation



Wiederaufbau der Feuerwehr Heimerzheim nach der Flut im Juli 2021

Präsentation zum Bau- und Vergabeausschuss

Gemeinde Swisttal, 10.04.2024



Agenda

1 Ausgangslage

2 Interim der Feuerwehr Heimerzheim

- Bauzeit, Ausgestaltung, Kosten
- Impressionen

3 Ersatzneubau der Feuerwehr Heimerzheim

- Machbarkeitsstudie - Vorstellung der Stufen 1 bis 3
- Mehrkostenschätzung
- Nächste Schritte
- Ausblick



1 Ausgangslage

- Starke Hochwasserschäden durch die Flutkatastrophe im Juli 2021
- Hochwasserstand: 1,80m im gesamten Gebäudekomplex
- Kontamination der Gebäude mit Bakterien, Keimen durch verunreinigtes Wasser und Schlammmassen, Schimmelbildung durch die hohe Feuchtigkeit
- Schadensaufnahme im November 2021 und Priorisierung der Einzelmaßnahmen im Rahmen eines Wiederaufbauplans





1 Ausgangslage: Schadensbilder



Trocknung der bestehenden Fahrzeughalle nach der Flut



deutlich sichtbare Rückstände nach der Überflutung



1 Ausgangslage: Schadensbilder



Schäden im Sozialbereich der Feuerwehr mit deutlich sichtbarem Wasserstand der Überflutung



2 Interim Feuerwehr Heimerzheim

**Dez. 2021/
Jan. 2022**

Erste Ausschreibung der Fahrzeughalle einschl. Sozialcontainer auf Grundlage des Vorschlages der Feuerwehr → Ergebnis: kein verwertbares Angebot

**April - Mai
2022**

Aufgrund der erfolglosen Ausschreibung, wurde die Sozialcontainer getrennte von der Fahrzeughalle ausgeschrieben und vergeben

Juni 2022

Erstellung Bauantrag einschl. Abstimmung mit der Feuerwehr

**Anf. Juli
2022**

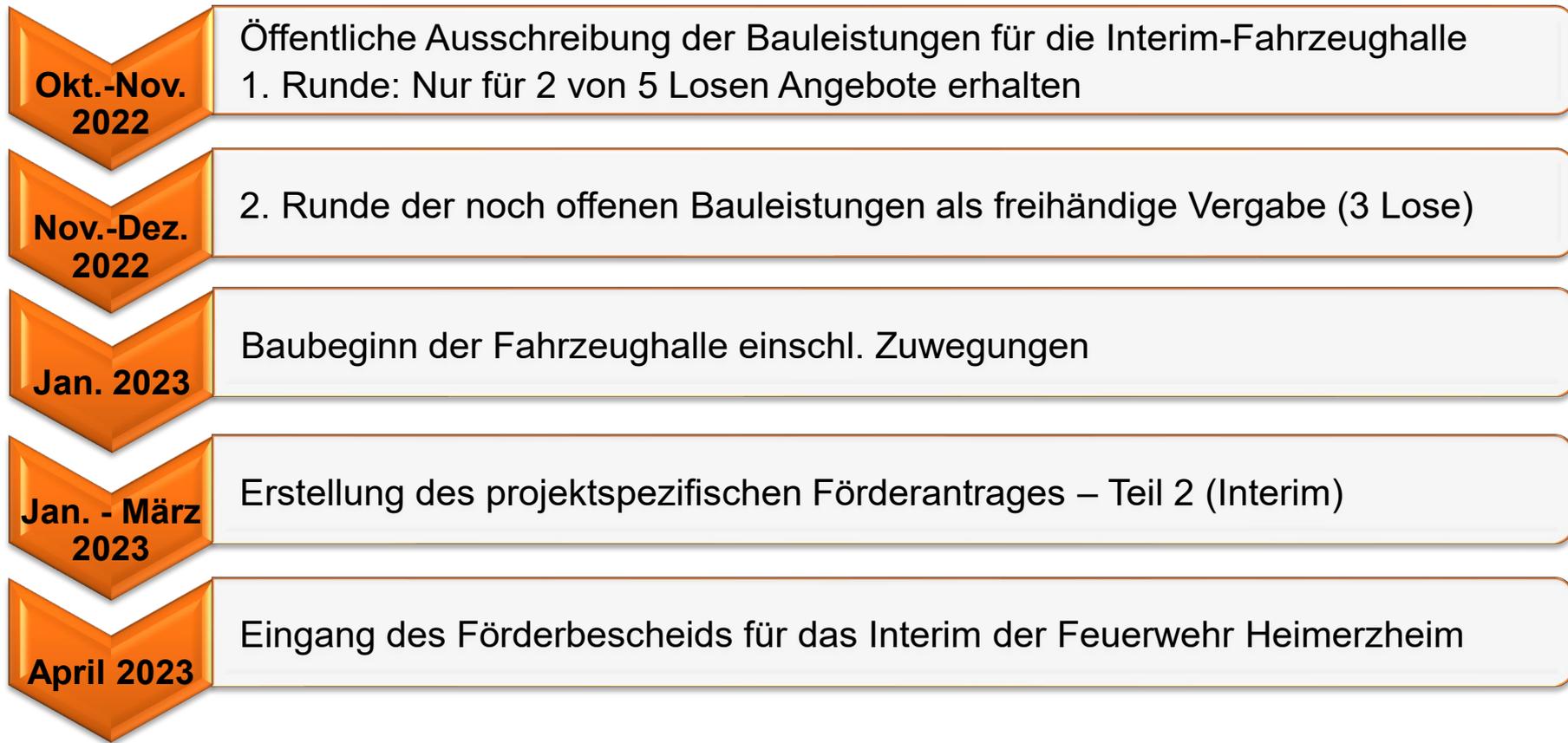
Bauantrag für das Interim wurde eingereicht

**Okt.- Anf.
Nov. 2022**

- Bauantrag wurde erteilt
- Aufbau und Inbetriebnahme der Sozialcontainer



2 Interim Feuerwehr Heimerzheim





2 Interim Feuerwehr Heimerzheim

**Jan. - Juli
2023**

Bauphase der Interim-Fahrzeughalle

**Anf. Juli
2023**

Abnahme und Nutzerübergabe an die Feuerwehr

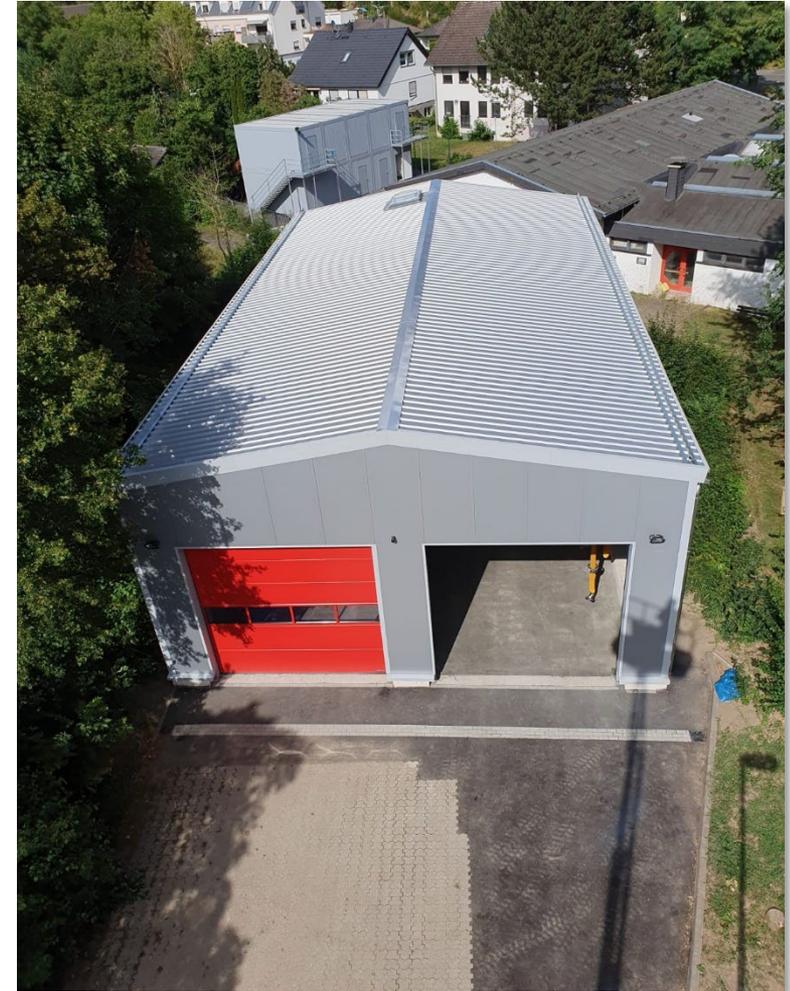
Okt. 2023

Kauf eines zusätzlichen Umkleidecontainers aufgrund steigender Mitgliederzahl der Jugendfeuerwehr



2 Interim: Eckdaten

- **Objekt:**
Errichtung einer Containeranlage für Sozialbereich und Leichtbauhalle als Fahrzeughalle
- **Bauzeit:**
Januar 2023 bis Juli 2023
- **Baukosten:**
ca. 1,129 Mio. EUR (brutto)





2 Interim: Impressionen



Sozialcontainer-
anlage mit daneben
angeordnetem
Lagercontainer



Außenansicht
Interim-Fahrzeughalle





3 Ersatzneubau: Machbarkeitsstudie

Vorstellung der Machbarkeitsstudie zum Ersatzneubau Stufen 1 bis 3

Herr Dipl.-Ing. (FH) Architekt Dirk Fellendorf
Geschäftsführer

fellendorf GmbH
architekten | ingenieure





MACHBARKEITSUNTERSUCHUNG FEUERWEHR HEIMERZHEIM

Projekt: Machbarkeitsuntersuchung
Feuerwehrgerätehaus FW-Heimerzheim
Schützenstraße 28
53913 Swisttal Heimerzheim

Bauherr: Gemeinde Swisttal
Rathausstraße 115
53913 Swisttal Ludendorf

Planungsphase: Machbarkeitsuntersuchung – Stufe 1 - 3

Datum: 22.03.2024



MACHBARKEITSUNTERSUCHUNG FEUERWEHR HEIMERZHEIM

[1] Machbarkeitsuntersuchung - Stufe 1

- Im Rahmen der Stufe 1 wurde eine umfassende Analyse des vorhandenen Bestandes der Feuerwehr Heimerzheim durchgeführt.
- Das Bestandsgebäude wurde durch das Hochwasserereignis im Jahr 2021 stark beschädigt.
- Eine Sanierung und Ertüchtigung des Bestandes ist aus den folgenden Gründen nicht sinnvoll bzw. realisierbar:
 1. Die Umsetzung entspricht nicht den bauordnungsrechtlichen Anforderungen nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik
 2. der Umgang mit dem Bestand ist wirtschaftlich nicht nachhaltig
- Ein Neubau kann allen notwendigen Anforderungen sowie den allgemeinen Anforderungen eines modernen Feuerwehrgebäudes ideal entsprechen und ist wirtschaftlich sinnvoll umsetzbar.
- Parallel zur Stufe 1 wurde im Rahmen einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung die Erforderlichkeit eines Ersatzneubaus festgelegt.



MACHBARKEITSUNTERSUCHUNG FEUERWEHR HEIMERZHEIM

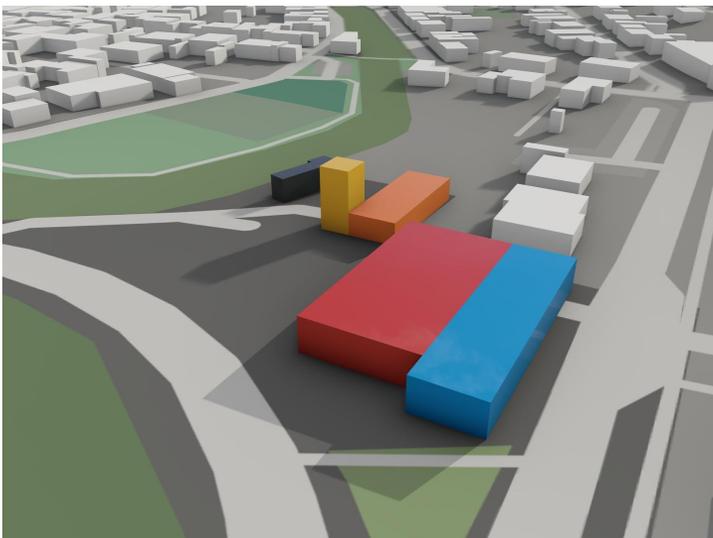
[2] Machbarkeitsuntersuchung - Stufe 2

- Im Rahmen der Stufe 2 wurde ein Bedarfsraumprogramm für den Ersatzneubau erarbeitet
- Grundlage dieses Raumprogrammes sind:
 1. Gespräche mit den Nutzern (FW-Heimerzheim) und der Bauherrschaft (Gemeinde Swisttal)
 2. Normen und Richtlinien (DIN 14092-1, DIN 14092-3, DIN 14092-7, die technischen Regeln für Arbeitsstätten (Arbeitsstättenrichtlinie: ASR) und der Richtlinien des Vereins Deutscher Ingenieure VDI 6000 Blatt 2 und VDI 6000 Blatt 3)
- Das Raumprogramm ist Grundlage für die Ausschreibung der Planung sowie für die spätere Objektplanung



[3] Machbarkeitsuntersuchung – Stufe 3 – Übersicht Varianten

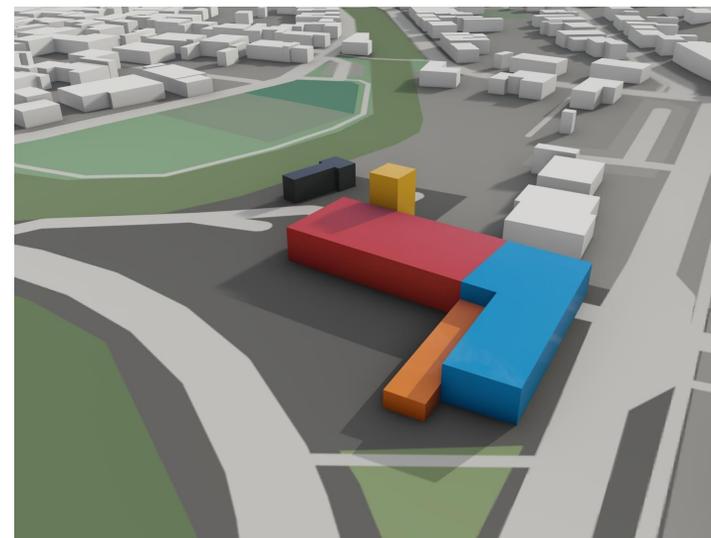
Variante 1



Variante 2



Variante 3 (Vorzugsvariante)



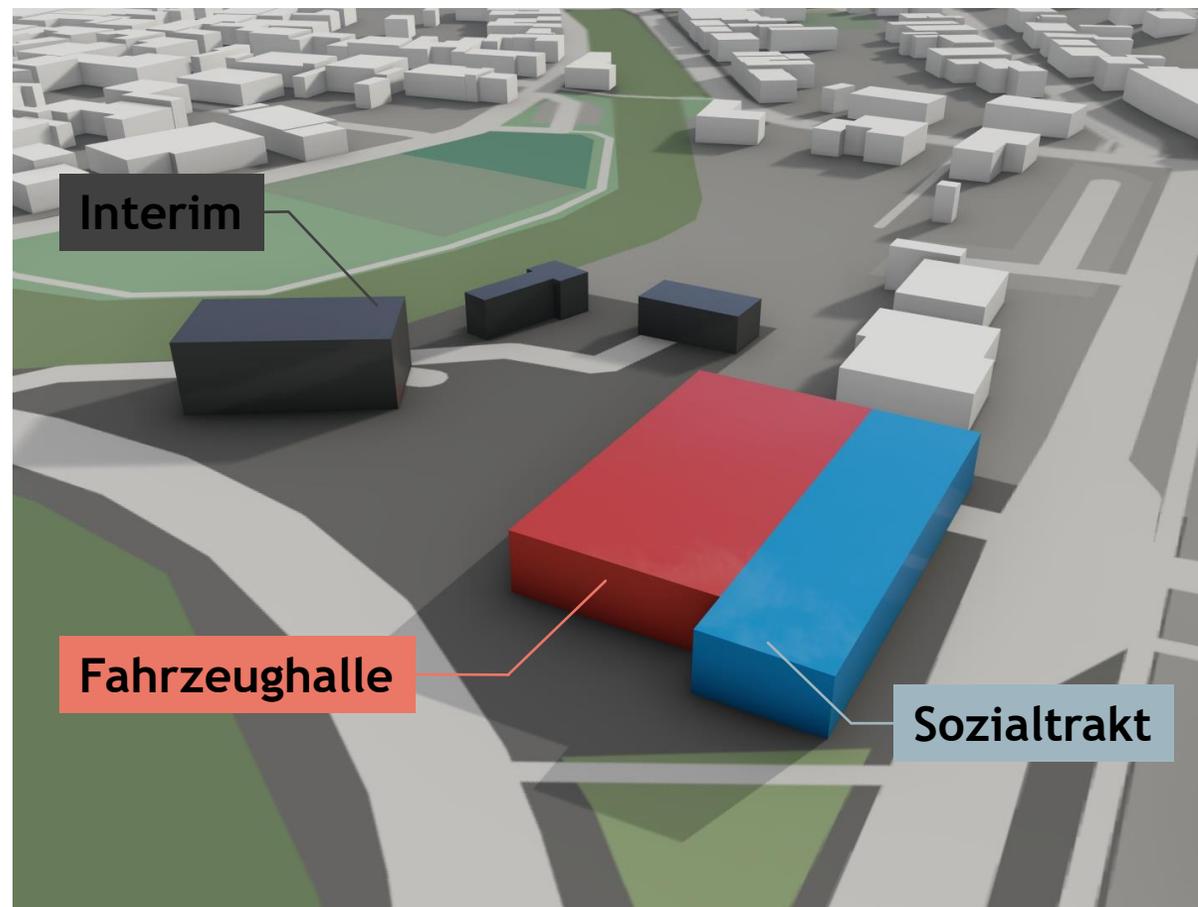
[3] Machbarkeitsuntersuchung – Stufe 3 – Variante 1, 1. Bauabschnitt

Vorteile:

- gute Einordnung im Sinne der präventiven Schadensminimierung
- optimale Flächennutzung aufgrund kompakter Anordnung im Ostbereich des Grundstückes
- ideale Umsetzbarkeit der Raumstruktur gemäß des Bedarfsraumprogrammes innerhalb des Sozialtraktes (insbesondere direkter Zugang zur Fahrzeughalle von den Umkleiden aus)

Nachteile:

- Zusätzliches Lager- und Werkstattgebäude erforderlich
 - daraus resultieren Mehraufwendungen beim Bau und Betrieb des Gebäudes
 - keine witterungsunabhängige Verbindung zwischen den Gebäuden
- 90-Grad Kurve bei Ausfahrt aus der Fahrzeughalle (erhöhtes Unfallrisiko)
- Lagergebäude
- Umsetzung in 2 Bauabschnitten



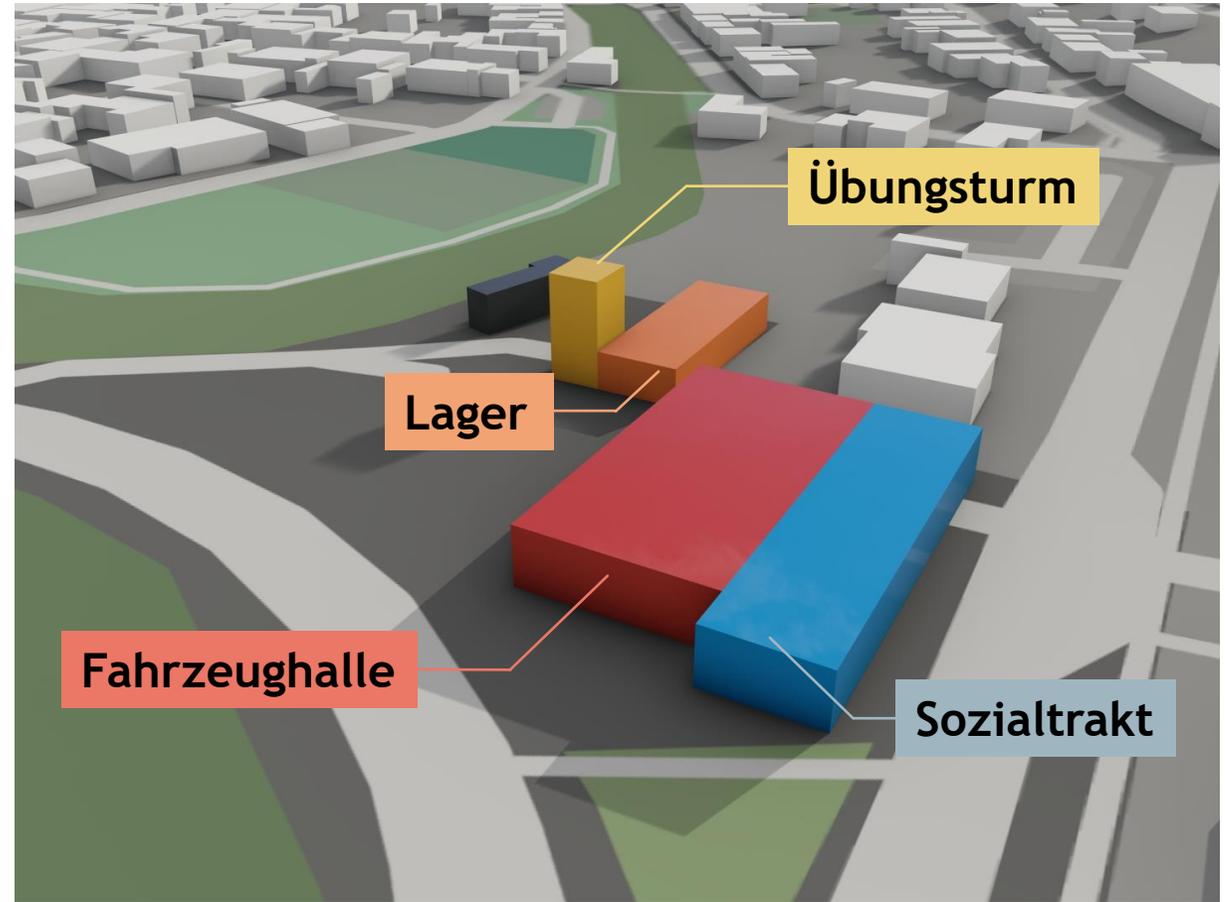
[3] Machbarkeitsuntersuchung – Stufe 3 – Variante 1, 2. Bauabschnitt

Vorteile:

- gute Einordnung im Sinne der präventiven Schadensminimierung
- optimale Flächennutzung aufgrund kompakter Anordnung im Ostbereich des Grundstückes
- ideale Umsetzbarkeit der Raumstruktur gemäß des Bedarfsraumprogrammes innerhalb des Sozialtraktes (insbesondere direkter Zugang zur Fahrzeughalle von den Umkleiden aus)

Nachteile:

- Zusätzliches Lager- und Werkstattgebäude erforderlich
 - daraus resultieren Mehraufwendungen beim Bau sowie im Betrieb des Gebäudes
 - keine witterungsunabhängige Verbindung zwischen den Gebäuden
- 90-Grad Kurve bei Ausfahrt aus der Fahrzeughalle (erhöhtes Unfallrisiko)
- Große Distanz zwischen Gebäudeeingang und den PKW-Stellplätzen im Westbereich
- Umsetzung in 2 Bauabschnitten



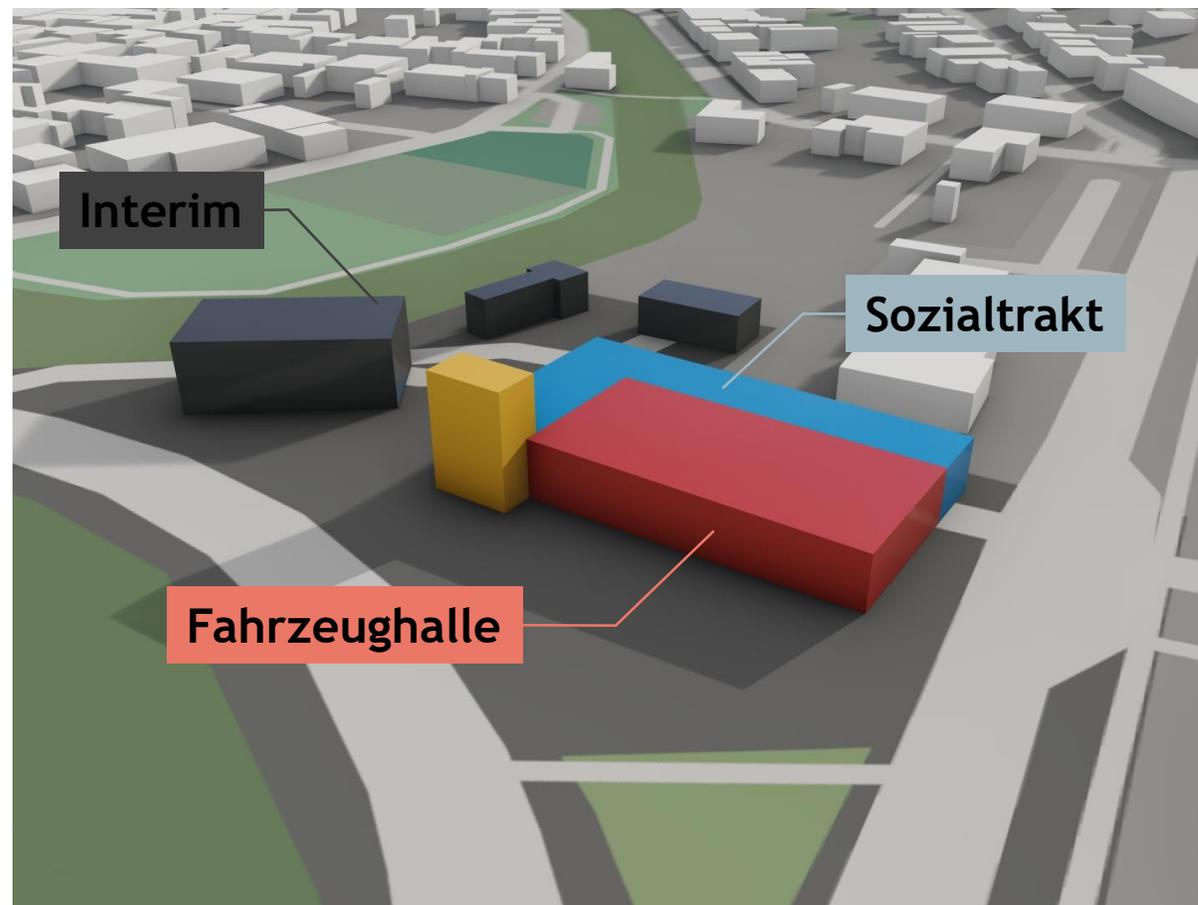
[3] Machbarkeitsuntersuchung – Stufe 3 – Variante 2, 1. Bauabschnitt

Vorteile:

- geradlinige Ausfahrt aus der Fahrzeughalle
- zurückhaltende Wirkung in Bezug auf die städtebauliche Einordnung aufgrund zurückgesetzter Gebäudekubatur in Richtung Nordbereich des Grundstückes
- gute bauliche Trennung der Alarmausfahrt möglich

Nachteile:

- Anordnung des Sozialtraktes im Westbereich der Fahrzeughalle widerspricht der präventiven Schadensminimierung
- aufgrund der Lage des Gebäudes auf dem Grundstück ist von einem erhöhten Aufwand bei der Geländemodellierung auszugehen
- große Distanz zwischen Gebäudeeingang und den PKW-Stellplätzen im Ostbereich
- räumliche Trennung von Fahrzeughalle und den allgemeinen Werkstätten- und Lagerräumen



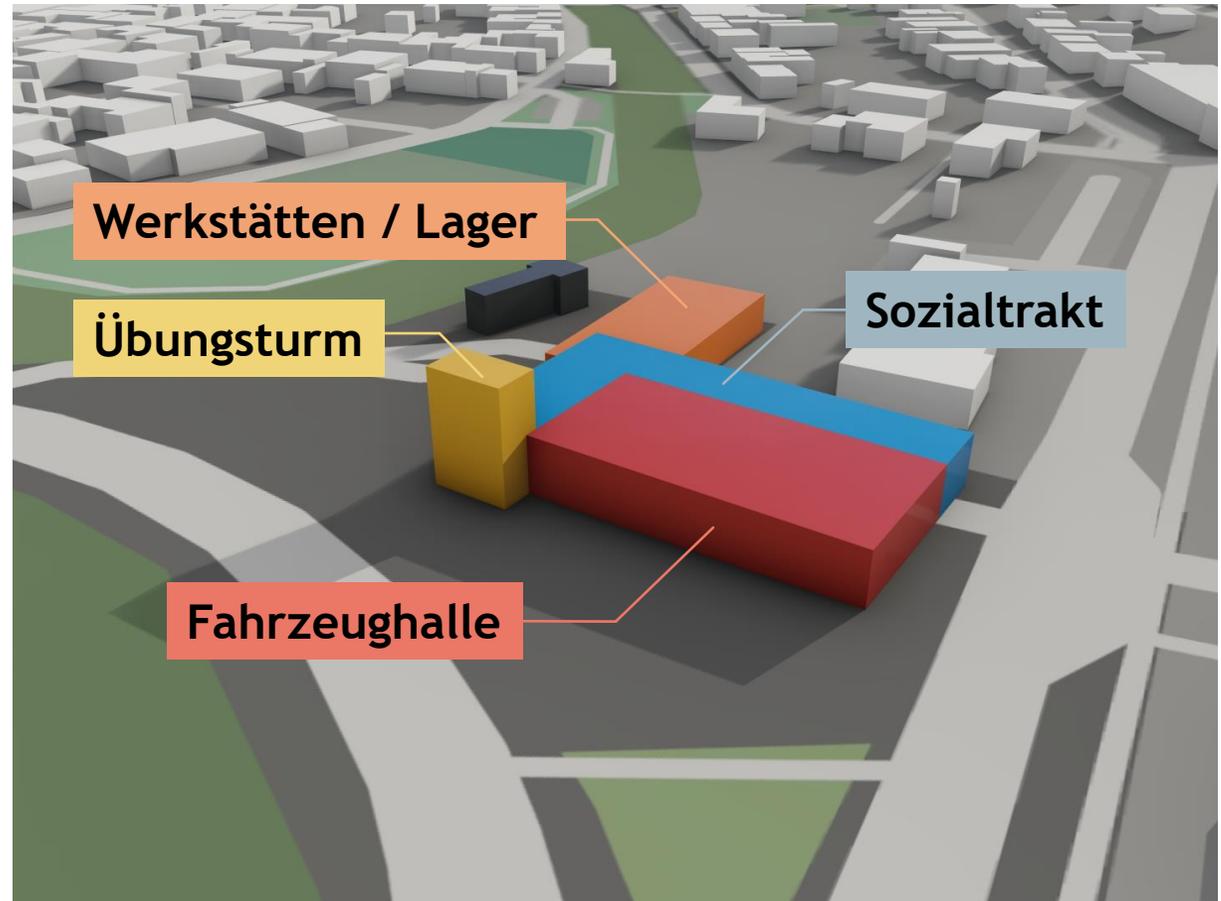
[3] Machbarkeitsuntersuchung – Stufe 3 – Variante 2, 2. Bauabschnitt

Vorteile:

- geradlinige Ausfahrt aus der Fahrzeughalle
- zurückhaltende Wirkung in Bezug auf die städtebauliche Einordnung aufgrund zurückgesetzter Gebäudekubatur in Richtung Nordbereich des Grundstückes
- gute bauliche Trennung der Alarmausfahrt möglich

Nachteile:

- Anordnung des Sozialtraktes im Westbereich der Fahrzeughalle widerspricht der präventiven Schadensminimierung
- aufgrund der Lage des Gebäudes auf dem Grundstück ist von einem erhöhten Aufwand bei der Geländemodellierung auszugehen
- große Distanz zwischen Gebäudeeingang und den PKW-Stellplätzen im Ostbereich
- räumliche Trennung von Fahrzeughalle und den allgemeinen Werkstätten- und Lagerräumen



[3] Machbarkeitsuntersuchung – Stufe 3 – Variante 3, 1. Bauabschnitt

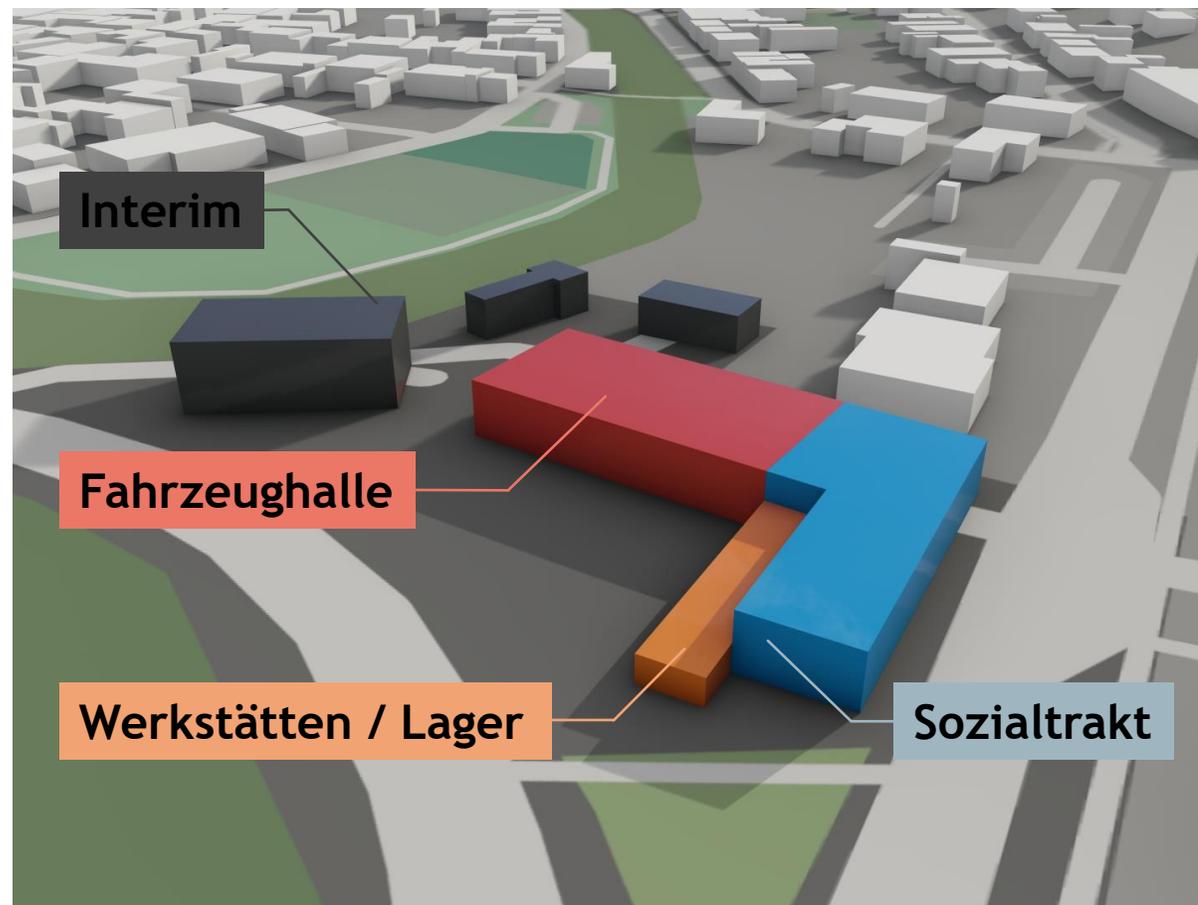
Die Stufe 3 ist in Anbetracht der Vor- und Nachteile im Variantenvergleich die Vorzugsvariante der Untersuchung und stellt die sinnvollste und wirtschaftlichste Umsetzungsvariante dar:

Vorteile:

- Ideale Einordnung im Sinne der präventiven Schadensminimierung inkl. der Werkstatt- und Lagerräume
- geradlinige Ausfahrt aus der Fahrzeughalle
- ideale bauliche Trennung der Alarmausfahrt sowie des Übungsplatzes
- gute Einordnung in das städtebauliche Gesamtbild aufgrund der L-förmigen und dadurch schlankeren Gebäudekubatur

Nachteile:

- Zugangswege zwischen den Umkleieräumen und der Fahrzeughalle erfolgt durch einen Flurbereich
- große Distanz zwischen Gebäudeeingang und den PKW-Stellplätzen im Westbereich



[3] Machbarkeitsuntersuchung – Stufe 3 – Variante 3, 2. Bauabschnitt

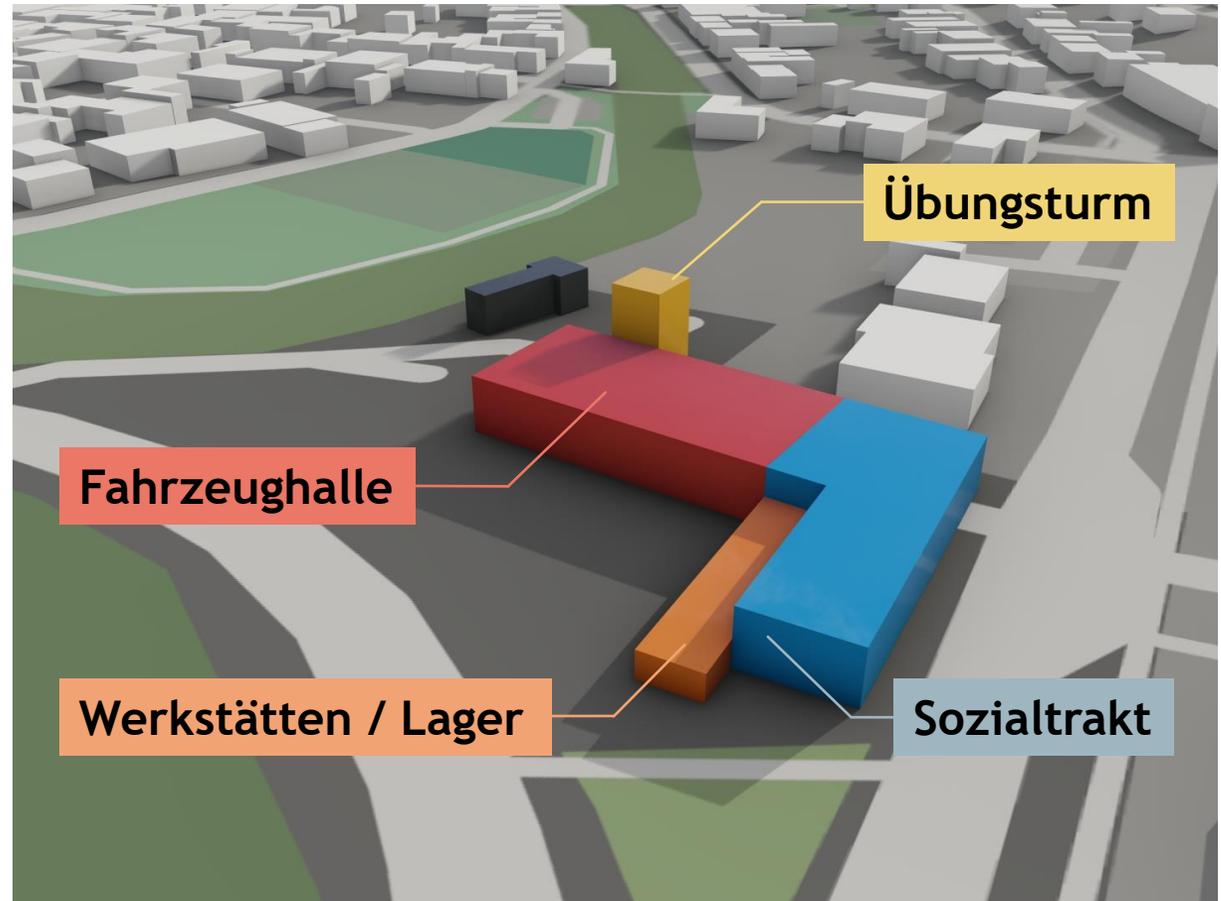
Die Stufe 3 ist in Anbetracht der Vor- und Nachteile im Variantenvergleich die Vorzugsvariante der Untersuchung und stellt die sinnvollste und wirtschaftlichste Umsetzungsvariante dar:

Vorteile:

- Ideale Einordnung im Sinne der präventiven Schadensminimierung inkl. der Werkstatt- und Lagerräume
- geradlinige Ausfahrt aus der Fahrzeughalle
- ideale bauliche Trennung der Alarmausfahrt sowie des Übungsplatzes
- gute Einordnung in das städtebauliche Gesamtbild aufgrund der L-förmigen und dadurch schlankeren Gebäudekubatur

Nachteile:

- Zugangswege zwischen den Umkleideräumen und der Fahrzeughalle erfolgt durch einen Flurbereich
- große Distanz zwischen Gebäudeeingang und den PKW-Stellplätzen im Westbereich





3 Ersatzneubau

- **Januar bis März 2023:**

Erstellung des projektspezifischen Förderantrages im:

- Teil 1: Ersatzneubau (50-seitiges Dokument)
- (Teil 2: Interim)
- Teil 3: Abbruch Bestandsgebäude

- Eingang der jeweiligen Förderfähigkeitsbestätigungen im:

- **Juni 2023** für Teil 1: Ersatzneubau
- (**April 2023** für Teil 2: Interimslösung)
- **Mai 2023** für Teil 3: Abbruch des Bestandsgebäudes



3 Ersatzneubau

- **November 2023:**
Abstimmung bzgl. der nicht förderfähigen Mehrkosten
- **Januar 2024:**
Überarbeitung der voraussichtlich nicht förderfähigen Mehrkosten auf Basis der Besprechung im Nov. 2023 gemeinsam mit der Feuerwehr
- **Feb.- April 2024:** Erstellung der Ausschreibungsunterlagen für die Planung des Ersatzneubaues und Abbruches
(11 Einzelausschreibungen für ein offenes, EU-weites Verfahren)



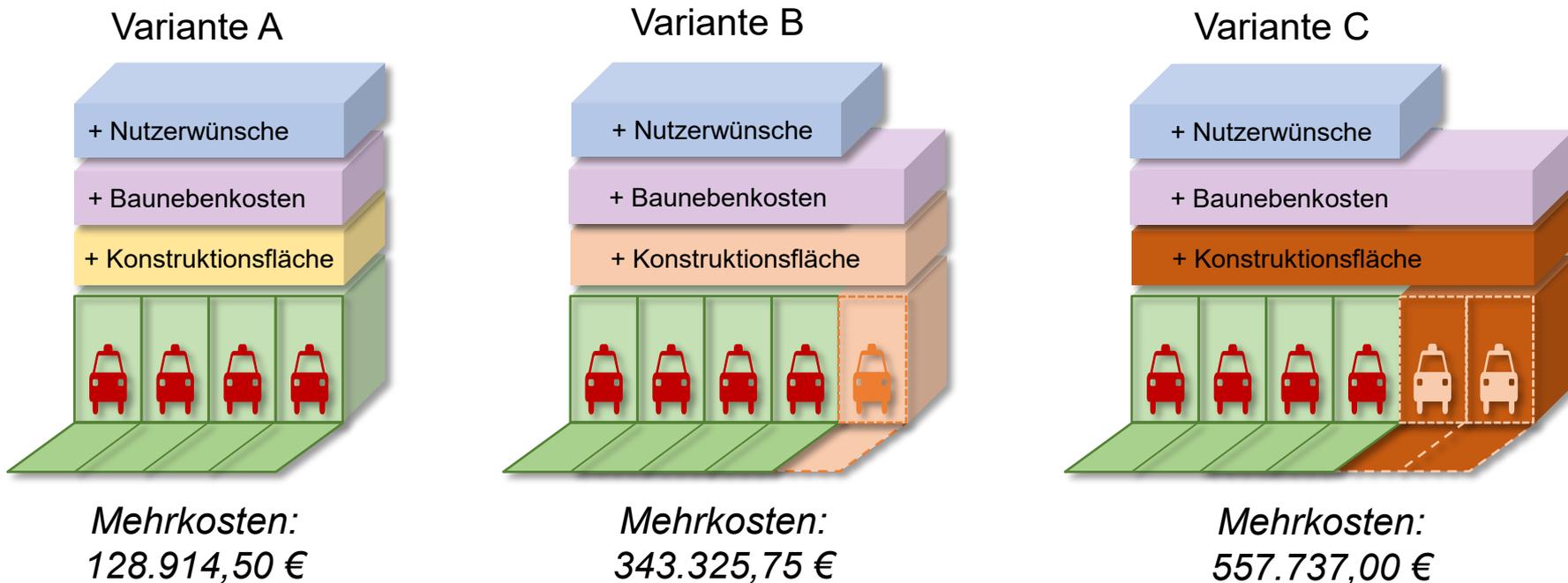
3 Ersatzneubau: Nächste Schritte

- **Februar 2024:** Festlegung der Ausschüsse für die nicht förderfähigen Mehrkosten für 2 zusätzliche Fahrzeugstellplätze
- **Feb.- März 2024:** Feststellung der Erforderlichkeit der Behandlung im HFB bezüglich der entstehenden Mehrkosten
- **April 2024:** Vorlage der nicht förderfähigen Mehrkosten für zwei zusätzliche Fahrzeugstellplätze am:
 - 10.04.2024 im Bau-, Vergabe- & Denkmalausschuss (BVDA)
 - 16.04.2024 im Haupt-, Finanz- und Beschwerdeausschuss (HFB)
 - 23.04.2024 im Rat der Gemeinde Swisttal
- **Mai 2024 - nach Klärung der Mehrkostenfrage:** Start der Ausschreibung (EU-weit) für die Planung des Ersatzneubaus und Abbruchs



3 Ersatzneubau: Mehrkostenschätzung

Je nach gewählter Variante entstehen der Gemeinde Swisttal folgende, nicht förderfähige Mehrkosten, die aus dem Haushalt zu finanzieren sind:





3 Ersatzneubau: Mehrkostenschätzung

Je nach gewählter Variante entstehen der Gemeinde Swisttal folgende, nicht förderfähige Mehrkosten, die aus dem Haushalt zu finanzieren sind:

| Kosten für | Variante | mit 4 Fahrzeugen | mit 5 Fahrzeugen | mit 6 Fahrzeugen |
|-------------------------------------|----------|------------------|------------------|------------------|
| Fahrzeugstellplätze | | 0,00 € | 135.225,00 € | 270.450,00 € |
| Nutzerwünsche | | 93.756,00 € | 93.756,00 € | 93.756,00 € |
| zzgl. Konstruktionsflächen | | 9.375,60 € | 22.898,10 € | 36.420,60 € |
| Außenanlagen (Stauraum vor dem Tor) | | 0,00 € | 22.781,50 € | 45.563,00 € |
| Baunebenkosten | | 25.782,90 € | 68.665,15 € | 111.547,40 € |
| Endsumme | | 128.914,50 € | 343.325,75 € | 557.737,00 € |



3 Ersatzneubau: Ausblick

Bei positiver Verabschiedung der Beschlussvorlagen sind weitere Schritte mit den folgenden, voraussichtlichen Zeiträumen geplant:





**Vielen Dank
für Ihre Aufmerksamkeit!**



MITTEILUNGSVORLAGE

M/2020/0852

Beratungsfolge:

Bau-, Vergabe- und Denkmalschutzausschuss

Termin

10.04.2024

Entscheidung

Kenntnisnahme

Öffentl.

Ö

Tagesordnungspunkt:



Sachstand Wiederaufbau Swistbachgrundschule Heimerzheim

Sachverhalt:

Die Grundschule in Swisttal-Heimerzheim wurde durch das Hochwasser 2021 stark beschädigt, sodass eine nachhaltige Sanierung der Keller- & Erdgeschossräume notwendig wurde. Nachfolgend ein Rückblick über den Verlauf der Sanierung sowie einen Überblick über die durchgeführten Sanierungsarbeiten.

Rückblick:

- Feb. 2022: Erste Abstimmung mit der Gemeinde
- März 2022: Beginn der Planungsphase zur Sanierung
- Mai 2022: Die Planungsphase (LP 5) ist abgeschlossen
- Juni 2022: Die Leistungsverzeichnisse (LP 6) der einzelnen Baugewerke sind fertiggestellt
- Juni - Okt. 2022: Vergabeverfahren (LP 7) der Bauleistungen (gewerkeweise):
 - Ausschreibung war in 2 Paketen mit je 8 Gewerken geplant
 - Nach 1. Ausschreibung des ersten Paketes als öffentliche Ausschreibung konnte nur 1 Gewerk beauftragt werden, die restlichen 7 ausgeschriebenen Gewerken waren erfolglos, d.h. für 4 Gewerke waren keine Angebote, für 3 Gewerke keine verwertbaren Angebote eingegangen
 - 2. Ausschreibungsrunde als freihändige Vergabe der verbliebenen 7 Gewerke von Paket 1 blieb ohne/ ohne verwertbare Angebote ebenfalls erfolglos



- Nov./ Dez. 2022: Ausschreibung der Generalunternehmerleistung als öffentliche Ausschreibung; Submission: 13.01.2023
- Jan./ Feb. 2023: Prüfung der Angebote sowie Abstimmung mit der Versicherung
- 27.02.2023: Beauftragung des Bestbieters Mika-Bau GmbH
- 03.03.2023: Bauanlaufbesprechung mit der Fa. Mika-Bau GmbH, der Gemeindeverwaltung, der Bauüberwachung und dem Projektmanagement
- 13.03.2023: Baubeginn
- 13.03. -06.08.2023: Bauphase
- 06.08.2023: Teilabnahme des Neubaus, der Mensa sowie die Obergeschosse des Altbaus
- 07.08.2023: Inbetriebnahme des Neubaus, der Mensa sowie die Obergeschosse des Altbaus
- Aug. – Dez.2023: weiter andauernde Sanierung des Altbaus, verlängerte Bauzeit auf Grund von Brandschutzabstimmungen, Nacharbeiten und Instandsetzung der Heizungsanlage
- 18.12.2023: Fertigstellung des Altbaus und Gesamtabnahme
- 20.12.2023: Ersatzmöbellieferung von Büroland GmbH
- 02.01.2024: Inbetriebnahme Erdgeschoss Altbau

Durchgeführte Sanierungsarbeiten:

- Die Sanierungsmaßnahmen haben sich insbesondere in denen von der Flut betroffenen Keller- und Erdgeschosse beschränkt:
 - die Wand- (Putz sowie Tapete), Fußboden- (Estrich sowie Bodenbeläge) und Deckenbeläge (Abhangdecken) wurden fachmännisch abgebrochen und wiederaufgebaut.
 - die Fenster sowie Außen- und Innentüren wurden ausgetauscht.
 - die Elektroinstallation sowie die Sanitär- und Heizungstechnik wurden erneuert.
- In den Obergeschossen wurden sicherheitsrelevante Maßnahmen durchgeführt:
 - teilweise Erneuerung des Trinkwassernetzes sowie Einbau von selbstspülenden Armaturen.
 - teilweise Erneuerung von Elektro- und Datenleitungen.
- Die Außenanlagen wurden wiederhergestellt durch:
 - die Erneuerung der Grünbepflanzung um die Gebäude,
 - die malertechnische Erneuerung des Sockelbereichs der Fassade am Altbau,
 - die Wiederherstellung der Wärmedämmverbundsystem-Fassade an der Mensa.
- Das flutgeschädigte Inventar wurde wiederbeschafft. Zusätzlich wurde:
 - eine Neuausstattung der Verwaltung, Klassen- und Gruppenräume sowie der Mensa durchgeführt,
 - die Küche für die Mensa neubeschafft.

Die bisher ermittelten Kosten der Sanierung belaufen sich auf ca. 6,3 Mio.€. Wobei sich die Bearbeitung komplex darstellt, da der überwiegende Teil der Leistungen aus Versicherungsleistungen und die restlichen finanziellen Aufwendungen über den Wiederaufbau getragen werden.

Anlagen: Präsentation vom Schulausschuss am 28.02.2024





SANIERUNG DER SWISTBACH GRUNDSCHULE Schulausschuss 28.02.2024

Gemeinde Swisttal 

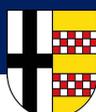
SANIERUNG DER SWISTBACH GRUNDSCHULE IN DER GEMEINDE SWISTTAL

- *Rückblick* -

Schulausschuss 28.02.2024

 Großes Projektmanagement GmbH

SANIERUNG DER SWISTBACH GRUNDSCHULE Schulausschuss 28.02.2024

Gemeinde Swisttal 

Rückblick

Die Grundschule in Swisttal-Heimerzheim wurde durch das Hochwasser 2021 stark beschädigt, sodass eine nachhaltige Sanierung der Keller- & Erdgeschossräume geplant wurde.

- Feb. 2022: Erste Abstimmung mit der Gemeinde
- März 2022: Beginn der Planungsphase
- Mai 2022: Die Planungsphase (LP 5) ist abgeschlossen.
- Juni 2022: Die Leistungsverzeichnisse (LP 6) der einzelnen Baugewerke sind fertiggestellt.
- Juni - Okt. 2022: Vergabeverfahren (LP 7) der Bauleistungen (gewerkeweise)
- Nov./ Dez. 2022: Ausschreibung der Generalunternehmerleistung als öffentliche Ausschreibung; Submission: 13.01.2023
- Jan./ Feb. 2023: Prüfung der Angebote sowie Abstimmung mit der Versicherung
- 27.02.2023: Beauftragung des Bestbieters Mika-Bau GmbH
- 03.03.2023: Bauanlaufbesprechung mit der Fa. Mika-Bau GmbH, der Gemeindeverwaltung, der Bauüberwachung und dem Projektmanagement

 Großes Projektmanagement GmbH



SANIERUNG DER SWISTBACH GRUNDSCHULE Schulausschuss 28.02.2024

Gemeinde Swisttal 

Rückblick

- 13.03.2023: Baubeginn
- 13.03. -06.08.2023: Bauphase
- 06.08.2023: Teilabnahme des Neubaus, der Mensa sowie die Obergeschosse des Altbaus
- 07.08.2023: Teilbetriebnahme des Neubaus, der Mensa sowie die Obergeschosse des Altbaus
- Aug. – Dez.2023: Sanierung Altbau, verlängerte Bauzeit auf Grund von Brandschutzabstimmungen, Nacharbeiten und Instandsetzung der Heizungsanlage.
- 18.12.2023: Fertigstellung des Altbaus und Gesamtabnahme
- 20.12.2023: Erste Möbellieferung von Büroland GmbH
- 02.01.2024: Inbetriebnahme Erdgeschoss Altbau

 Großes Projektmanagement GmbH

3

SANIERUNG DER SWISTBACH GRUNDSCHULE Schulausschuss 28.02.2024

Gemeinde Swisttal 

Durchgeführte Sanierungsarbeiten

- Die Sanierungsmaßnahmen haben sich insbesondere auf die, von der Flut betroffenen Keller- und Erdgeschosse beschränkt.
 - Die Wand- (Putz sowie Tapete), Fußboden- (Estrich sowie Bodenbeläge) und Deckenbeläge (Abhangdecken) wurden fachmännisch abgebrochen und wiederaufgebaut.
 - Die Fenster sowie Außen- und Innentüren wurden ausgetauscht.
 - Die Elektroinstallation sowie Sanitär- und Heizungstechnik wurden erneuert.
- In den Obergeschossen wurden sicherheitsrelevante Maßnahmen durchgeführt.
 - Teilweise Erneuerung des Trinkwassernetzes sowie Einbau von selbstspülenden Armaturen.
 - Teilweise Erneuerung von Elektro- und Datenleitungen.

 Großes Projektmanagement GmbH

4

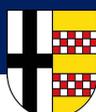


Gemeinde Swisttal

Durchgeführte Sanierungsarbeiten

- Die Außenanlagen wurden wiederhergestellt.
 - Die Erneuerung der Grünbepflanzung um die Gebäude.
 - Die Malertechnische Erneuerung des Sockelbereichs der Fassade am Altbau.
 - Die WDVS-Fassade an der Mensa wurde wiederhergestellt.

- Das Flutgeschädigten Inventar wurde wiederbeschafft.
 - Die Neuausstattung der Verwaltung, Klassen- und Gruppenräume sowie der Mensa.
 - Die Neubeschaffung einer Küche für die Mensa.



Gemeinde Swisttal

Impressionen

→ Erdgeschoss/ Eingangsbereich:





Impressionen

→ Klassenräume Erdgeschoss:



Impressionen

→ Klassenräume





Gemeinde Swisttal

Impressionen

→ Klassenräume



Gemeinde Swisttal

Impressionen

→ Klassenräume





Gemeinde Swisttal

Impressionen

→ Klassenräume



Gemeinde Swisttal

Impressionen

→ Sanitärbereich





MITTEILUNGSVORLAGE

M/2020/0854

Beratungsfolge:

Bau-, Vergabe- und Denkmalschutzausschuss

Termin

10.04.2024

Entscheidung

Kenntnisnahme

Öffentl.

Ö

Tagesordnungspunkt:



Sachstand Wiederaufbau -Tore für die Feuerwehrgerätehäuser von
Straßfeld und Dünstekoven-

Sachverhalt:

Grundlage:

Die Feuerwehren in Straßfeld und Dünstekoven waren von der Starkregen- und Hochwasserkatastrophe im Juli 2021 betroffen. Infolgedessen wurde ein Schaden an den Feuerwehrtoren beider Standorte festgestellt. Die Tore haben trotz der Beschädigung funktioniert, jedoch ist ein Ersatz dringend erforderlich, um die Sicherheit und Effizienz zu gewährleisten.

Geplante Wiederherstellung:

Die Feuerwehrtore sollen auf den aktuellen Stand der Technik, unter Berücksichtigung der Gegebenheiten des jeweiligen Gebäudes, wiederhergestellt werden. Der aktuelle Stand der Technik sieht Sektionaltore inkl. Schlupftür vor. Die lichte Abmessung derartiger Tore soll gemäß DGUV 4,00 m x 4,00 m betragen. Aufgrund der vorgefundenen Gegebenheiten der bestehenden Gebäude ist dies jedoch nicht möglich. Gemäß dem Aufmaß für die Angebotseinholung wurden stattdessen folgende Abmessungen (BxH) vermerkt: Straßfeld 4,08 m x 3,00 m und Dünstekoven 3,83 m x 3,43 m.

Ausschreibung der Leistung:

Die Feuerwehrtore wurden unter Berücksichtigung des aktuellen Standes der Technik, den Randbedingungen des Gebäudes und dem Wunsch der Feuerwehr ausgeschrieben. Der



Wunsch der Feuerwehr war, dass sich die Schlupftür so weit rechts (von außen gesehen) wie möglich im Tor befindet. Die Kostenschätzung pro Tor beläuft sich auf ca. 15.000 € brutto.

Die elektrischen Zuleitungen werden vom Unterverteiler neu bis zum Tor verlegt. Die Kostenschätzung pro Tor beläuft sich auf ca. 3.000 € bzw. 5.000 € brutto.

Festlegung der Vergabeart:

Da es sich um zwei getrennte Objekte handelt, wurden zwei getrennte Vergabemaßnahmen angelegt. Da je Vergabemaßnahme mit Bruttokosten von ca. 17.000 € bzw. 20.000 € zu rechnen ist, wurde eine Direktvergabe gemäß §4.2 der Kommunalen Vergabegrundsätze gewählt, wobei insbesondere die Binnenmarktrelevanz, das Transparenzgebot und die Präqualifikation zu beachten sind

Terminschiene:

Die Beauftragung der Tore erfolgte am 08.12.2023. Das Aufmaß für die Bestellung erfolgte in der 51. Kalenderwoche. Die Beauftragung für die elektrische Zuleitung erfolgte am 12.01.2023.

Die Verlegung der elektrischen Zuleitungen erfolgte in KW 6. Das Feuerwehrhaus Straßfeld konnte fertiggestellt werden. Im Feuerwehrhaus Dünstekoven stand die Freischaltung des neuen Stromkreises noch aus, da in der Bestandsinstallation ein Mangel festgestellt wurde, welcher zunächst behoben werden musste. Der Mangel wurde inzwischen beseitigt und die Arbeiten konnten in KW 11 abgeschlossen werden.

Die Feuerwehrtore sollten in der KW12 in beiden Feuerwehrhäusern eingebaut werden. Aufgrund eines Transportschadens einzelner Bauteile müssen die Tore neu produziert werden, da die Fertigstellung mit den beschädigten Teilen nicht stattfinden kann, sodass der Montagetermin auf den 16. – 18.04.2024 verschoben werden musste.

Weitere Punkte:

Der Betonboden im Bereich des Tores der Feuerwehr Straßfeld weist Risse auf. Die Risse wurden begutachtet. Es liegt die Vermutung nahe, dass die Risse ein Folgeschaden durch Feuchtigkeitseintrag der undichten Feuerwehrtore sein können. Es wird der Torwechsel abgewartet und dann über die weitere Vorgehensweise entschieden.



Fachbereich: FG-III/3 Technisches Gebäudemanagement: Planung / Bauen / Unterhaltung -
Kaufmännisches Gebäudemanagement: Grundstücksmanagement / Infrastrukturelles
Grundstücksmanagement

Gemeinde Swisttal
Die Bürgermeisterin

MITTEILUNGSVORLAGE

M/2020/0849

Beratungsfolge:

Bau-, Vergabe- und Denkmalschutzausschuss

Termin

10.04.2024

Entscheidung

Kenntnisnahme

Öffentl.

Ö

Tagesordnungspunkt:



Antrag der SPD-Ratsfraktion gemäß § 1 Geschäftsordnung
Feuerwehrgerätehäuser in der Gemeinde Swisttal - Sachstand der
geplanten baulichen Maßnahmen -

Sachverhalt:

Gemäß Beschluss des Bau-, Vergabe- und Denkmalschutzausschusses vom 22.02.2024 gibt die Verwaltung die nachfolgende Sachstandsmitteilung zu den geplanten Baumaßnahmen in den Feuerwehrgerätehäusern der Gemeinde Swisttal:

Feuerwehrgerätehaus Heimerzheim (Wiederaufbau)

Die Informationen zum Feuerwehrgerätehaus Heimerzheim werden im TOP „Wiederaufbau Sachstand Feuerwehrgerätehaus Heimerzheim behandelt.“

Bei positiver Verabschiedung der Beschlussvorlagen sind folgende weitere Schritte mit vsl. Zeiträumen geplant: – QIII/24: Planungsbeginn

- QI/25: Einreichung des Bauantrages
- QIII/25: Ausschreibung der Bauleistung
- QI/26: Baubeginn
- QI/28: Abnahme/ Nutzerübergabe

Feuerwehrgerätehaus Odendorf

Das Feuerwehrgerätehaus Odendorf wird primär über das Nahwärmenetz der Biogasanlage der Fa. Althausen mit Heizenergie versorgt. Die vorhandene Gasheizung diene bis zu ihrem



Ausfall nur als Rückfallebene. Nach Prüfung wird aus wirtschaftlichen, aber auch aus praktikablen Gründen daher in diesem Objekt der Einbau einer neuen Gas-Brennwerttherme nach wie vor als am sinnvollsten angesehen.

Eine neue Gasheizung wurde beschränkt ausgeschrieben. Erste Angebote liegen vor. Nach Auswertung der Angebote wird der Einbau des Neugeräts umgehend beauftragt.

Ebenfalls wird die Ausschreibung der falt-Toranlagen aktuell vorbereitet. Rolltoranlagen können jedoch aufgrund der vorhandenen baustatischen Gegebenheiten (Stützpfiler, geringe Deckenhöhe) nicht eingebaut werden.

Feuerwehrgerätehaus Buschhoven

Die Machbarkeitsstudie zum Neubau des Feuerwehrgerätehauses in Swisttal-Buschhoven wurde dem Bau-, Vergabe- und Denkmalschutzausschuss bereits Anfang 2023 durch das beauftragte Planungsbüro Dr. Fischer, Rheinbach, vorgestellt. Auf der Grundlage dieser Planung hat die Verwaltung eine Bauvoranfrage für die Bauaufsicht des Rhein-Sieg-Kreises vorbereitet. Die Vergabe der Abbruchplanung ist in Bearbeitung.

Aufgrund eines Hinweises aus dem Ministerium für Landwirtschaft und Verbraucherschutz NRW wurde die Anfrage zur Wertung des bereits erfolgten Verhandlungsverfahren für die Vergabe der Machbarkeitsstudie, zur Fortführung der Objektplanung, noch einmal zur abschließenden Stellungnahme an die Bezirksregierung gesandt. Eine Rückmeldung der Bezirksregierung steht noch aus.

Im bestehenden Feuerwehrgerätehaus Buschhoven wurde die alte, defekte Heizungstherme inzwischen durch eine gespendete Heizungstherme ersetzt. Der für 2024 geplante Einbau einer Wärmepumpe wäre damit aktuell nicht mehr zwingend erforderlich und könnte zu einem späteren Zeitpunkt, im Rahmen der geplanten Umbaumaßnahme für eine entsprechende Nachnutzung erfolgen.

Feuerwehrgerätehaus Morenhoven

Aufgrund des ursprünglich beauftragten Architekturbüros kam es leider zu Verzögerungen im gesamten Bauablauf. Die Bauleitung des Büros wurde teilweise gar nicht bzw. mangelhaft ausgeführt. Die beauftragten Firmen führten die Arbeiten in Teilbereichen nicht vollständig bzw. in nicht ausreichender Qualität aus. Das Vertragsverhältnis mit dem Architekturbüro wurde daher zwischenzeitlich aufgelöst.

Die Arbeiten in der angebauten Fahrzeughalle (Neubau) sind bis auf Restarbeiten nach Mängelbeseitigung abgeschlossen. Eine falsch eingebaute Brandschutztür wurde in der Zwischenzeit durch eine qualitätskonforme T-30-RS-Tür ersetzt. Ebenfalls sind entsprechende Brandschutztüren im Übergang zum Bestandsbau eingesetzt.

Die in der Fahrzeughalle eingebaute Fußbodenheizung wurde an die bestehende und funktionsfähige Gas-Heizungsanlage des Feuerwehrgerätehauses angeschlossen. Ebenfalls wurde eine notwendige Abgas-Absauganlage in die Fahrzeughalle eingebaut.

Die Außenputzarbeiten sind im Bereich des Anbaus straßenseitig sowie auf der Rückseite des Gebäudes fertiggestellt. Die Außenanlagen werden im Zuge der Arbeiten am Bestandsgebäude fertiggestellt.

Für die nun anstehenden Arbeiten im Bestandsgebäude wurde ein neuer Planer beauftragt. Dieser wird neben den Umbauarbeiten im Bestandteil des Feuerwehrgerätehauses ebenfalls die Restarbeiten im Neubauteil begleiten. Die Arbeiten der Gebäudetechnik werden



parallel durch einen TGA-Planer begleitet. Hierfür einen Architekten zu finden, war mit besonderem Aufwand verbunden.

Von dem Ausbau des Dachgeschosses wird in Abstimmung mit der Löschgruppe und der FW-Leitung Abstand genommen. Der Aufwand für einen kompletten Dachausbau mit den notwendigen Wärmedämmmaßnahmen, insbesondere statischer Ertüchtigungen der Geschossdecke sind zu umfangreich. Aktuell prüft die Verwaltung den Ankauf einer nebenliegenden Grundstücksfläche zur Errichtung einer weiteren Abstellmöglichkeit für ein neues Mannschaftstransportfahrzeug (MTF) und ist im Austausch mit dem Grundstückseigentümer/in.

Weitere Schritte:

Erstellung der Ausführungspläne für den Bereich Bestandsgebäude sowie neue Fahrzeughalle durch neuen Planer. Ausschreibung der notwendigen Gewerke für die Umbauarbeiten im Bestandsgebäude:

- Abbruch-Demontgearbeiten
- Rohbauarbeiten
- Abdichtungsarbeiten Mauerwerk/Bodenplatte
- Dachdeckerarbeiten
- Trockenbauarbeiten
- Elektroarbeiten
- Heizung/Lüftung/Sanitär
- Fliesenarbeiten
- Malerarbeiten
- Innentüren
- Fensterarbeiten/Außentür
- Außenanlagen

Aufgrund der Verzögerungen durch die mangelhafte Baubetreuung des ursprünglichen Architekturbüros müssen grundlegende Planungen neu vorgenommen werden. Nach Festlegung/Erstellung der neuen Ausführungspläne kann mit den Ausschreibungen begonnen werden. Ein möglicher Ausführungsbeginn kann derzeit noch nicht genau angegeben werden, da dieser von den Vorplanungen/Ausschreibungsergebnissen abhängig ist. Der Planer geht derzeit von einer möglichen Bauzeit von ca. 6 Monaten aus.

Feuerwehrgerätehaus Ollheim

Zwischen dem Dorfhaus und dem Feuerwehrgerätehaus liegt die Toilettenanlage und das Stuhllager des Dorfhauses, die mittels T30-Türen vom Dorf- und Feuerwehrgerätehaus selbst abgetrennt sind. Darüberhinausgehende, weitere brandschutztechn. Abtrennungen sind aus aktueller Sicht für die notwendige Nutzung dieser Räume bei Veranstaltungen im Dorfhaus nicht zielführend.

Die Ölheizung des Feuerwehrgerätehauses wurde vor einigen Jahren instandgesetzt. Für eine Erneuerung der Heizungsanlage als Wärmepumpe stehen im Haushalt 2024 insgesamt 30.000,-- € zur Verfügung.

Feuerwehrgerätehaus Ludendorf



Zur Sicherstellung der Wärmeversorgung wurde im Feuerwehrgerätehaus Ludendorf vorübergehend eine gebrauchte Therme aus dem „neuen Feuerwehrgerätehaus Buschhoven“ ehem. Haus Schlösser eingebaut. Die im Haushalt 2023 geplanten Mittel i.H.v. 30.000,- € für den Einbau einer Wärmepumpe wurden nach 2024 übertragen. Eine dauerhafte Beheizung der reinen, ungedämmten Fahrzeughalle erscheint hier nicht sinnvoll. Aus wirtschaftlichen, aber auch aus praktikablen Gründen würde die Verwaltung den Einbau einer Gas-Brennwerttherme im Objekt empfehlen. Der Bau-, Vergabe- und Denkmalschutzausschuss wird damit zu gegebener Zeit befasst werden.

Feuerwehrgerätehäuser Dünstekoven und Straßfeld (Wiederaufbau)

Die Informationen zu den Feuerwehrgerätehäusern in Dünstekoven und Straßfeld werden in den TOP`s „Wiederaufbau Sachstand Feuerwehrgerätehaus Dünstekoven bzw. Straßfeld behandelt.“

Die Feuerwehrgerätehäuser sollen im Falle einer Energiekrise als „Leuchtturmobjekte“ genutzt werden. Im Zuge des aktuell im Gemeindegebiets betriebenen Glasfaserausbaus von bnt, eon und Telekom werden alle Feuerwehrgerätehäuser mit Telefon- und Interschlüsseln ausgestattet.



SPD Swisttal
Ratsfraktion



Swisttal, 05. Februar 2024

Frau
Bürgermeisterin Petra Kalkbrenner o.V.i.A.
Rathaus
53913 Swisttal

Antrag gemäß § 1 Geschäftsordnung

zur Sitzung des Bau-, Vergabe- und Denkmalschutzausschusses am 22. Februar 2024

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin,

die SPD-Fraktion bittet bei der Sitzung des Bau-, Vergabe- und Denkmalschutzausschusses am 22. Februar 2024 um Aufnahme des Tagesordnungspunktes:

FEUERWEHRGERÄTEHÄUSER IN DER GEMEINDE SWISTTAL
- SACHSTAND DER GEPLANTEN MAßNAHMEN -

Die Verwaltung wird gebeten, zur o.a. Ausschusssitzung den Sachstand und das weitere Vorgehen zu den baulichen Maßnahmen darzustellen, wie sie für / in den Feuerwehrgerätehäusern (FwGH) der Gemeinde Swisttal geplant sind / waren.

Die SPD-Fraktion behält sich vor, in Abhängigkeit der Darstellungen konkrete Anträge einzubringen.

Begründung:

Im Doppelhaushalt 2023/2024 sind eine ganze Reihe baulicher Maßnahmen für den Neubau, die Sanierung und Unterhaltung der FwGH vorgesehen. Des Weiteren wurden der SPD-Fraktion in Gesprächen und vor Ort bestehende Mängel, erhebliche Verzögerungen bei der Durchführung und wohl auch ein bestehendes Informationsdefizit gegenüber den Löschruppen aufgezeigt.

Dieses Informationsdefizit besteht auch seitens der SPD-Fraktion.

Beispielhaft seien genannt:

FwGH Heimerzheim: Laut Presseberichten von Januar 2024 wird das Provisorium voraussichtlich bis 2027 benötigt. Dann soll der Neubau des Feuerwehrhauses samt Sozialräumen und Fahrzeughalle fertig sein. Die europaweite Ausschreibung soll bald erfolgen. Für Planung und Bau wird jeweils mit einem Jahr gerechnet, sodass die Feuerwehr das neue Haus im Jahr 2027 beziehen könnte. Gibt es hierzu neue Erkenntnisse?

FwGH Odendorf: Ist der Ausfall der Heizungsanlage bekannt? Für das Jahr 2023 waren die „Erneuerung der Heizungsanlage“ und die „Erneuerung der Hallentore“ geplant. Wie ist der



Sachstand bzw. das weitere Vorgehen geplant? Kann mit der Lösung des Heizungsproblems vor dem nächsten Winter gerechnet werden?

FwGH Buschhoven: Die Enge in der Fahrzeughalle ist unzumutbar, der Neubau drängt. Die Antworten auf die SPD-Anfrage in der Ratssitzung am 05. Dezember 2023 machen wenig Hoffnung auf eine baldige Realisierung des Neubaus. Zuletzt wurde ausgeführt, dass nun das Ministerium für Landwirtschaft und Verbraucherschutz NRW zuständig sei und die Anfrage, ob das bereits erfolgte Verhandlungsverfahren für die Vergabe der Machbarkeitsstudie als weitere Grundlage für die Fortführung der Objektplanung dienen kann und damit förderunschädlich wäre, müsse nun erneut an das zuständige Ministerium erfolgen. Wie ist der Sachstand und wann ist endlich mit einer realistischen Zeitplanung für den Neubau zu rechnen?

Wann wird im Jahre 2024 die Erneuerung der Heizungsanlage erfolgen?

FwGH Morenhoven: Folgt man hinsichtlich der Erweiterung des FwGH Morenhoven den Darstellungen in den BVDA-Sitzungen am 19. Oktober 2022 und am 01. März 2023 so könnte man glauben, hier wäre heute alles abgeschlossen. Tatsächlich ist wohl viele Monate gar nichts passiert und bei einer Ortsbesichtigung drängt sich teilweise der Eindruck eines Rohbaus auf. Eine funktionierende Heizung gibt es nicht. Insbesondere gibt es wohl auch keine Alternative zu dem am 11. September 2019 geplanten aber nicht realisierten Ausbau des Dachgeschosses. Wie ist das weitere Vorgehen geplant?

FwGH Ollheim: Ist die Maßnahme „Brandschutzrechtliche Abtrennung zum Dorfsaal“ im Jahre 2023 erfolgt? Wann wird im Jahre 2024 die Erneuerung der Heizungsanlage erfolgen?

FwGH Ludendorf: Sind die Maßnahmen „Erneuerung der Heizungsanlage“ und „Erneuerung Toranlage“ wie geplant im Jahre 2023 realisiert worden? Ggf., wie wird weiter verfahren?

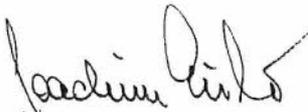
FwGH Düstekoven: Wurde die Maßnahme „Erneuerung Toranlage“ wie geplant im Jahre 2023 realisiert? Ggf., wie wird weiter verfahren?

FwGH Straßfeld: Wurde die Maßnahme „Erneuerung Toranlage“ wie geplant im Jahre 2023 realisiert? Ggf., wie wird weiter verfahren?

Die Feuerwehrgerätehäuser sollten im Jahre 2023 über datenschutzsichere Netzwerkkomponenten vernetzt werden. Mit Ausnahme der FwGH Miel und Buschhoven verfügen die anderen weder über Telefon- noch Internetanschluss. Ist dies realisiert worden?

Sind darüber hinaus bauliche Defizite an den FwGH bekannt? Welche Planungen bestehen, diese ggf. bestehenden Defizite zu beseitigen?

Mit freundlichen Grüßen



Joachim Euler