

An die
Damen und Herren
des Haupt- und Finanzausschusses

Beratungsvorlage

zu TOP ... der Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses am 12.03.2009

Feuerwehrgerätehaus Langst - Kierst

Beschlussvorschlag:

1. Der Haupt- und Finanzausschuss stimmt der vorgelegten Vorentwurfsplanung zum Neubau des Feuerwehrgerätehauses Langst – Kierst zu (Variante 3).

Alternativ:

2. Der Haupt- und Finanzausschuss stimmt der vorgelegten Vorentwurfsplanung zum Umbau und Erweiterung des Verwaltungsgebäudes Langster – Straße 60 zu. Im heutigen Verwaltungsgebäude sollen für die Löschgruppe Langst – Kierst neue Räumlichkeiten eingerichtet werden. Die benötigte Fahrzeughalle wird als unmittelbarer Anbau an das bestehende Verwaltungsgebäude geplant. Im Gebäude ist auch ein Bürgerraum mit Nebenräumen vorzusehen (Variante 2).
3. Die Entwurfsplanung ist auf der Basis des vorgenannten Beschlusses zu erarbeiten und dem Haupt- und Finanzausschuss zur Beschlussfassung vorzulegen.

Begründung:

Der Haupt- und Finanzausschuss hat in seiner Sitzung am 06.11.08 bereits über den Vorentwurf eines neuen Feuerwehrgerätehauses auf dem Standort einer heutigen Grünanlage an der Langster Straße diskutiert (Variante 1). Diese Lösung fand bisher keine Zustimmung, da keine besonderen Räumlichkeiten als Treffpunkt für die Bürger vorgesehen waren und außerdem ein zusätzliches Grundstück in Anspruch genommen worden wäre. In gleicher Sitzung wurde die Verwaltung beauftragt, eine planerische Lösung zur Unterbringung der Löschgruppe Langst – Kierst unter Erhalt des heutigen Verwaltungsgebäudes Langster – Straße 60 zu erarbeiten (Variante 2). Gleichzeitig sollten in diesem Gebäude der bestehende Bürgerraum als Treffpunkt der Langst – Kierster Bevölkerung und der Vereine erhalten bleiben.

Diese überarbeitete Planung (Variante 2) hat der Haupt- und Finanzausschuss in seiner Sitzung am 04.12.2008 als skizzenhaft dargestellte Lösung zur Kenntnis genommen und die Verwaltung

beauftragt, diese Planung weiter auszuarbeiten und die Kosten zu ermitteln.

Die Verwaltung hat darüber hinaus eine 3. Variante entwickelt, nämlich den Abriss des ehemaligen Schulgebäudes und Errichtung eines neuen Feuerwehrgerätehauses mit neuem Bürgerraum an gleicher Stelle (Variante 3).

Die Ergebnisse der planerischen Untersuchungen der Varianten 2 + 3 sind nachfolgend dargestellt:

Variante 2: Umbau und Erweiterung des Verwaltungsgebäudes Langster – Straße 60

Das heutige Verwaltungsgebäude wurde ca. 1930 zunächst als Schulklasse mit einer Lehrerwohnung errichtet. 1949 erfolgte dann straßenseitig eine Erweiterung um einen zusätzlichen Klassenraum. 1958 wurde im hinteren Grundstücksteil eine Toilettenanlage und ein überdeckter Pausenraum geschaffen. In diesem Gebäudeteil ist heute die Löschgruppe untergebracht. Erst im Jahre 1974 wurde die Liegenschaft an den Abwasserkanal angeschlossen. In den 80er und 90er Jahren erfolgten mehrfach Umbauten/ Umnutzungen im Gebäudebestand. Heutzutage ist im Erdgeschoß ein Bürgerraum mit rd. 63qm, Büroräume der Büchereiverwaltung mit rd. 97qm Nutzfläche sowie 2 Toilettenräume und eine kleine Teeküche vorhanden. Im Obergeschoß ist der Fachbereich 3 mit einer Nutzfläche von rd. 134qm zzgl. Toiletten u. Teeküche untergebracht. Das Gebäude ist teilunterkellert mit einer Nutzfläche von rd. 125qm. Hier ist die Heizung einschl. des alten, heute nicht mehr benutzten Öltanks u. verschiedene Lagerräume angeordnet. Das Gebäude weist insgesamt eine Bruttogrundfläche von rd. 653qm auf.

Das Gebäude ist aufgrund seines Alters und seiner zahlreichen Umnutzungen als stark modernisierungsbedürftig zu bezeichnen. Bisher war es Zielrichtung, nach Umzug der Büchereiverwaltung in den beabsichtigten Neubau der Stadtbibliothek Büderich und einer Verlagerung des Fachbereiches 3 in den Verwaltungsstandort Bommershöfer Weg, das Gebäude zu veräußern oder alternativ zu vermieten, jedenfalls als Verwaltungsstandort aufzugeben. Vor diesem Hintergrund wurden Bauunterhaltungsmaßnahmen in den letzten Jahren nur noch im geringen Umfang vorgenommen. So ist der Keller an zahlreichen Stellen feucht, die haustechnischen Anlagen haben das Ende ihrer technischen Lebensdauer (Wasser- u. Abwasserleitungen, Heizleitungen und Heizkörper, Elektroinstallation) erreicht, die gesamte Wärmedämmung entspricht dem dämmtechnischen Zustand zum Zeitpunkt der Gebäudeerrichtung. Das Regenwasser wird oberirdisch abgeführt, die Außenanlagen sind ebenfalls erneuerungsbedürftig. Eine kurze zusammenfassende Beurteilung der baulichen Gegebenheiten ist in der Anlage beigefügt.

Vor diesem Hintergrund erfolgte entsprechend den Vorgaben des Haupt- und Finanzausschusses die planerische Untersuchung durch den beauftragten Architekten AID, Krefeld. Die neue Planung basiert auf einem Anbau einer neuen Feuerwehrgarage unmittelbar am bestehenden Verwaltungsgebäude. Die im hinteren Grundstücksteil vorhandenen Gebäudeteile der heutigen Feuerwehr werden ersatzlos abgebrochen. Im Erdgeschoß entsteht in den heutigen Büros der Büchereiverwaltung der Umkleidebereich der Löschgruppe getrennt nach Damen und Herren einschl. zugeordneter Sanitärbereiche. Der Feuerwehrbereich wird rückseitig neu erschlossen, hier werden auch die für die Einsatzkräfte erforderlichen Stellplätze angelegt. Der Höhenunterschied zwischen bestehendem Gebäude und neuer Fahrzeughalle wird durch eine neue Rampe im Inneren des Gebäudes ausgeglichen. Der Bürgerraum verbleibt im Erdgeschoss an vorhandener Stelle, erhält aus energetischen Gründen einen vorgelagerten Windfang einschl. eines behindertengerechten Zugangs. Im Obergeschoß sind weitere Räumlichkeiten für die Löschgruppe vorgesehen (Aufenthaltsbereich, Büro, Schulungsraum, Toiletten, Lager).

Durch diese Planung werden die feuerwehrtechnischen Belange erfüllt. Anrückende Einsatzkräfte und ausrückende Fahrzeuge kreuzen sich nicht. Die Gefahren durch unterschiedliche Höhensituationen im Treppenhaus des Verwaltungsgebäudes werden durch die eingeplante Rampe entschärft.

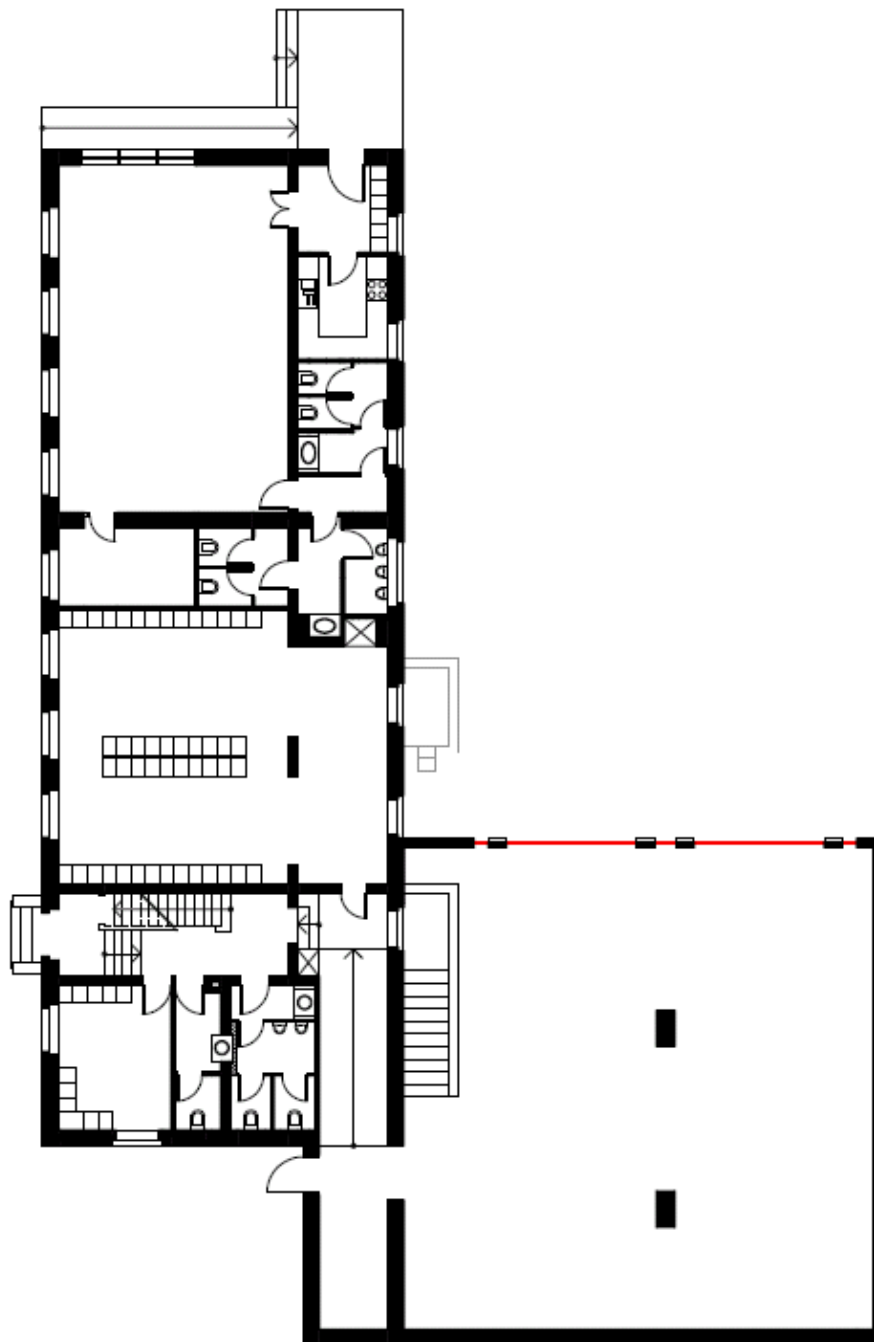
Die Kosten für den Erweiterungsbaukörper (Fahrzeughalle) einschl. Anpassung der Außenanlagen betragen rd. 340.000 €. Die Kosten der Umbaumaßnahmen im Gebäudebestand betragen ca. 416.000 €, die Kosten einer äußeren energetischen Sanierung (Trockenlegung Keller, Dämmung Fassade u. Dach, neue Fenster u. Türen) rd. 460.000 €. Die Verwaltung vertritt die Auffassung, dass es bei dem heute fast 80-jährigen Gebäude unumgänglich ist, die vorgeschlagenen Maßnahmen in

einem Stück durchzuführen, um das Gebäude mit seiner dann neuen Nutzung für die kommenden Jahre (Betrachtungszeitraum mind. 50 Jahre) zu ertüchtigen. Von einer zeitlichen Streckung der Maßnahmen, wie noch in der Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses am 4.12.2008 angedacht, wird ausdrücklich abgeraten. Sanierungsarbeiten zu einem späteren Zeitpunkt müssten dann an einem im Betrieb befindlichen Gebäude durchgeführt werden wodurch die Maßnahmen nochmals deutlich teurer würden. Energetisch ist eine Verbesserung des derzeit fehlenden Wärmeschutzes auf den heutigen Stand der Energieeinsparverordnung geplant.

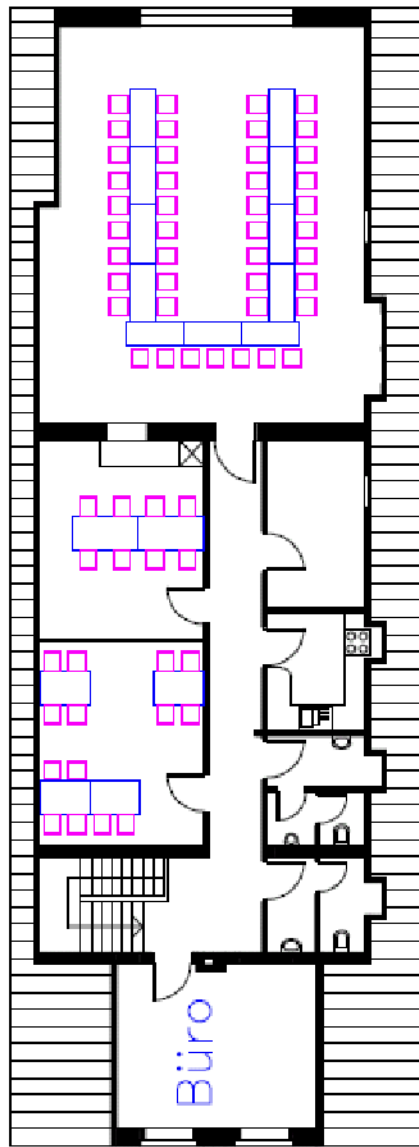
Ingesamt entsteht für diese Planungsvariante ein Kostenbedarf von **1,216 Mio. Euro**. Der Kostenermittlung liegen bereits detaillierte Massen- u. Kostenermittlungen für die Planung zugrunde. Gleichwohl wird es in der kommenden Planungsphase (Entwurfsplanung) unter Beteiligung der notwendigen Fachplaner noch zu Veränderungen kommen können.

Nachfolgend sind die Pläne der untersuchten Lösung dargestellt:

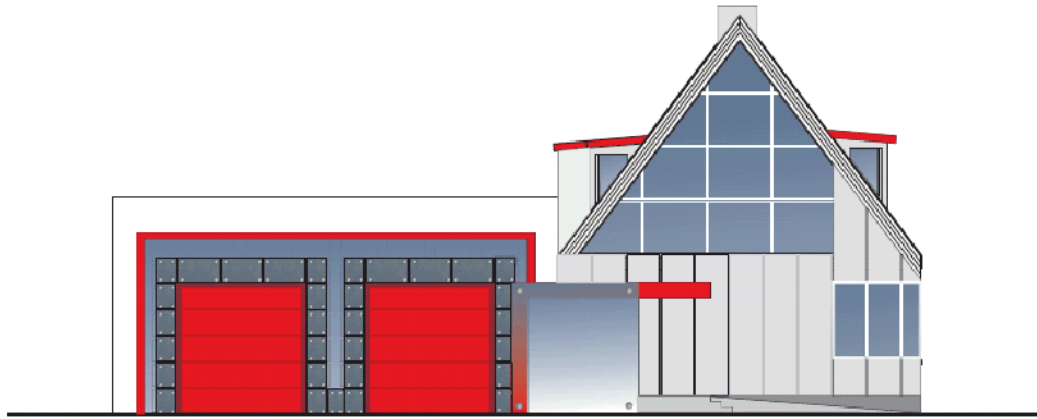
Erdgeschoss



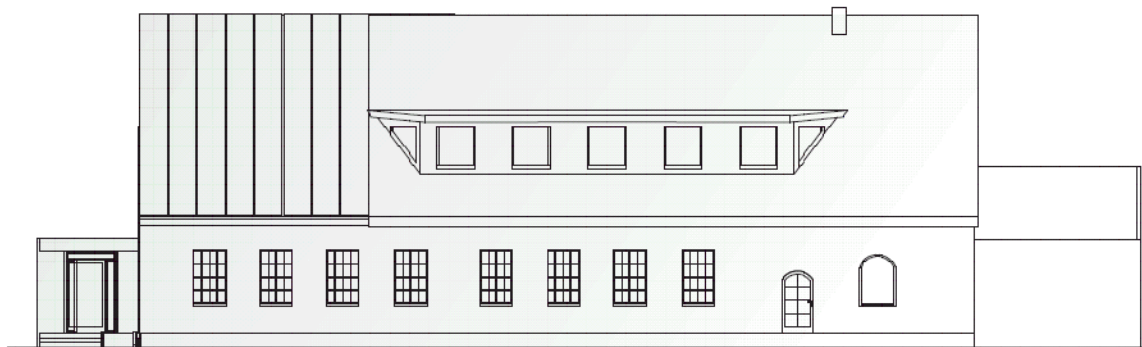
Obergeschoss



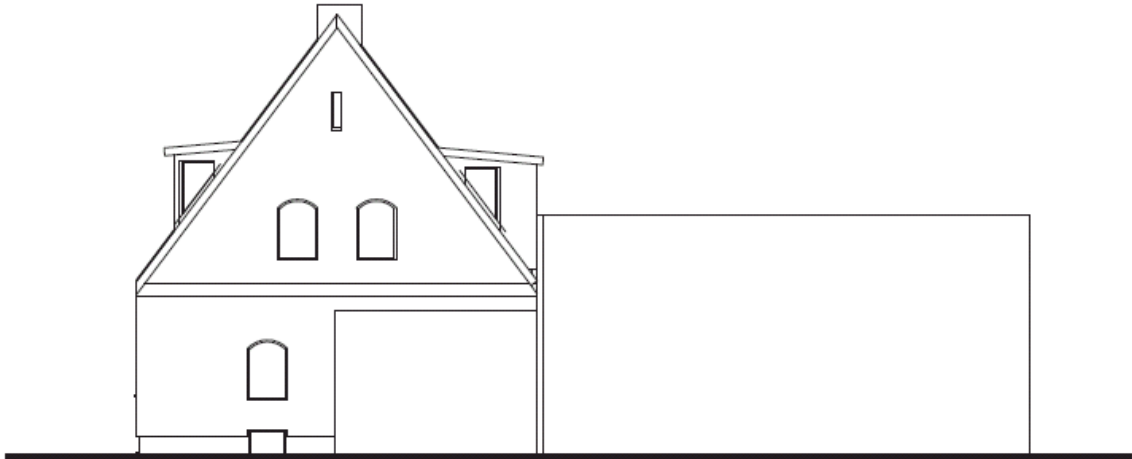
Straßenansicht Langster Strasse



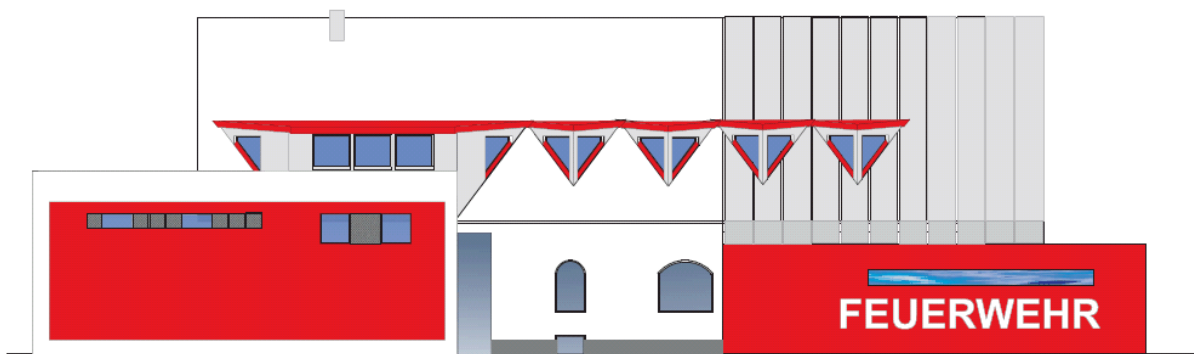
Seitenansicht



Rückansicht Hofseite



Seitenansicht Feuerwehr



Perspektive Feuerwehrseite:



Perspektive Bürgerraum:



Variante 3: Errichtung eines neuen Feuerwehrgerätehauses mit neuem Bürgerraum an gleicher Stelle

Im Zuge der Durcharbeitung der Planungsvariante 2 wurde seitens des beauftragten Architekten vorgetragen, dass es möglicherweise kostengünstiger sei, an vorhandener Stelle das bestehende alte Verwaltungsgebäude Langster Strasse 60 durch einen optimierten Neubau an gleicher Stelle zu ersetzen. Auch dieser Planungsansatz wurde weiter untersucht.

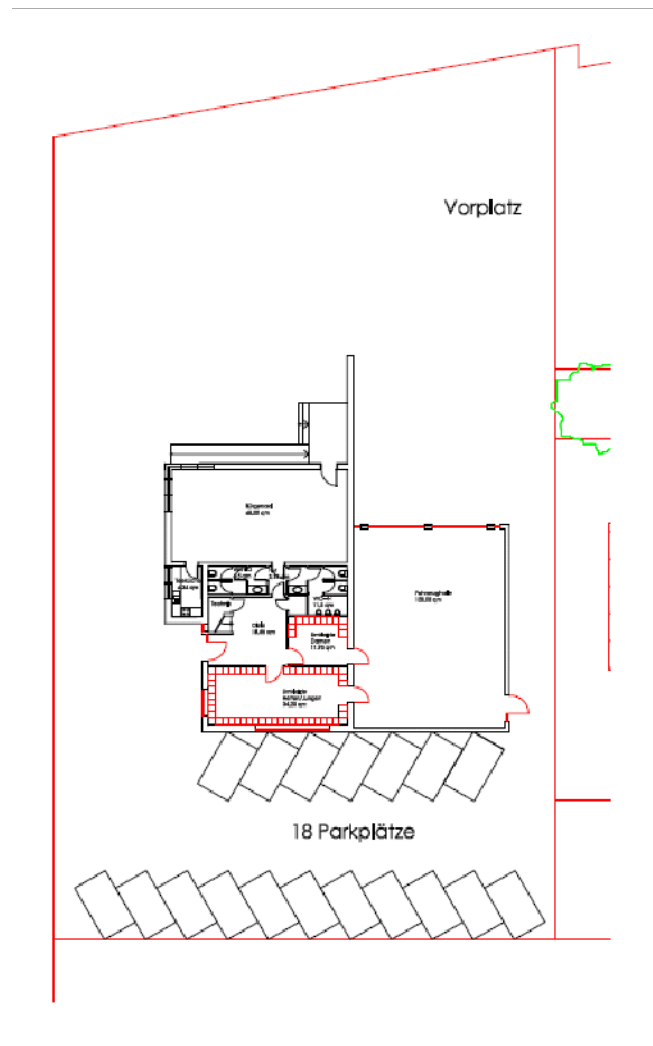
Die Planung sieht zunächst im Erdgeschoss die notwendige Halle für die Feuerwehrfahrzeuge vor. Daran angrenzend ist ein zweigeschossiger Erschließungskern geplant. Dieser enthält im Erdgeschoss die notwendigen Umkleiden der Feuerwehr (getrennt nach Damen und Herren), die Toilettenräume und eine Treppe ins Obergeschoss. Vorgelagert ist ein Bürgersaal mit Teeküche und Windfang/ Garderobenanlage vorgesehen. Die Toilettenanlagen können auch von dort aus genutzt werden. Im Obergeschoss befindet sich schließlich noch das Büro des Löschgruppenführers, ein Technikraum und der benötigte Schulungsraum der Feuerwehr mit angegliederter Teeküche. Das Gebäude ist sehr kompakt gehalten. Die Erschließung erfolgt analog zur Variante 2, d.h. die PKW - Parkplätze werden hinter dem Gebäude angeordnet.

Die Planung wurde als Neubau energetisch optimiert (Passivhausstandard). Hierdurch werden sich die notwendigen Energiekosten gegenüber der in Variante 2 dargestellten Lösung nochmals deutlich reduzieren lassen.

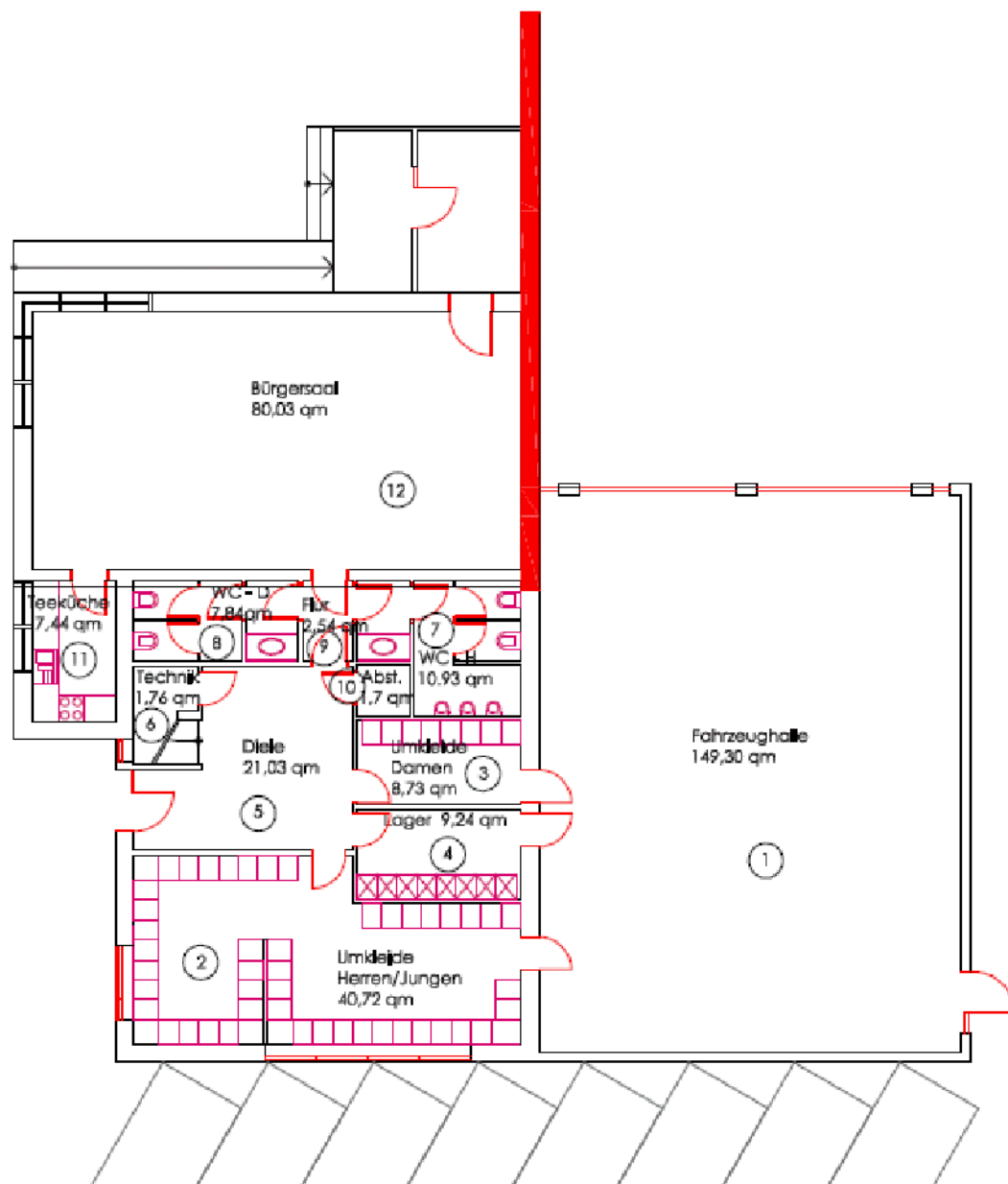
Die Kostenschätzung für diese Variante ergibt Gesamtkosten von **rd. 950.000,- €** (incl. Kosten des Abbruchs des vorh. Gebäudes).

Nachfolgend sind die Pläne der untersuchten Lösung dargestellt:

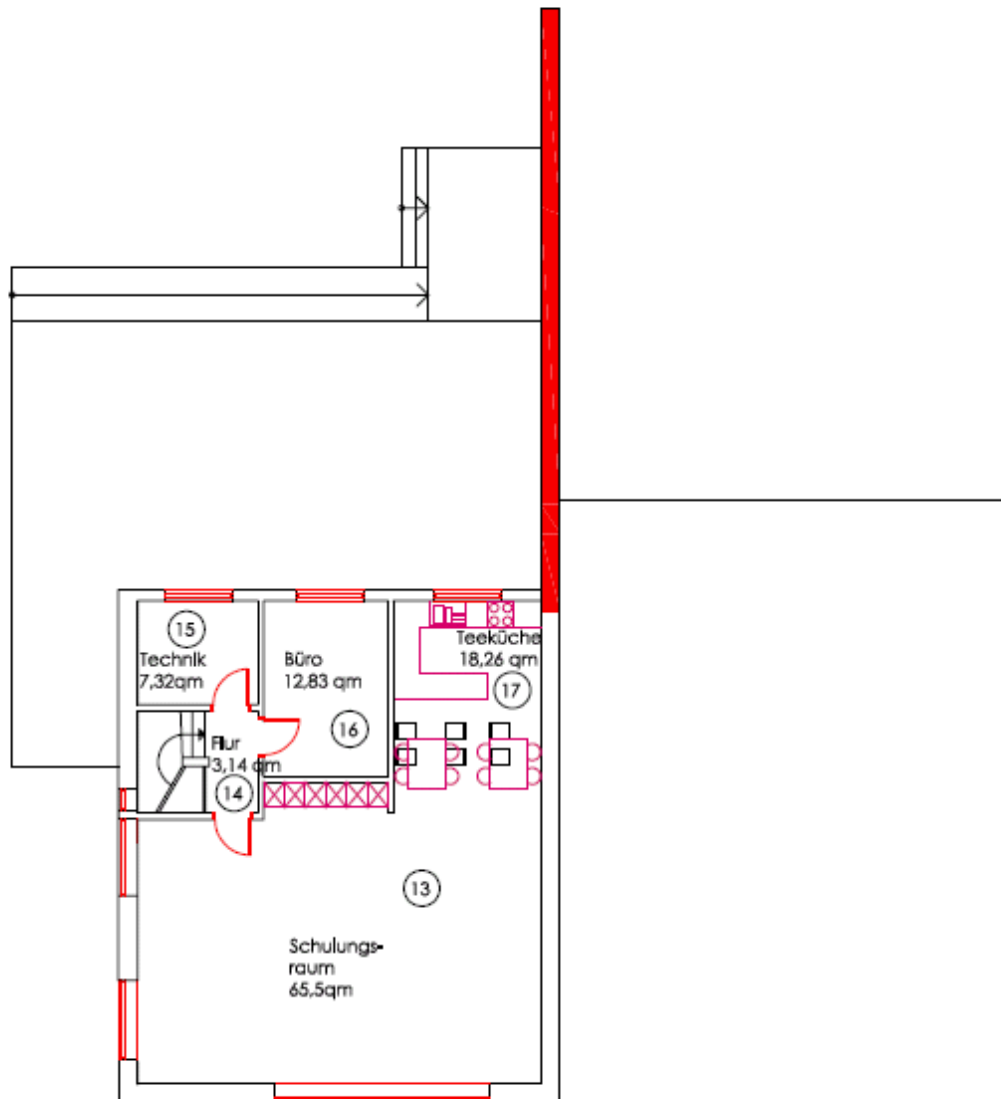
Lageplan/ Übersicht



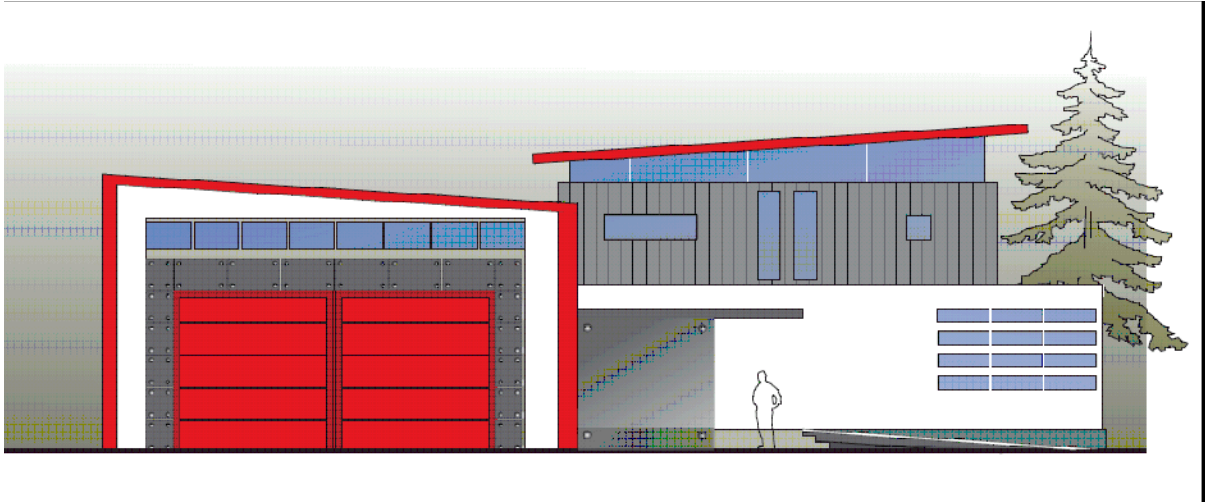
Erdgeschoss



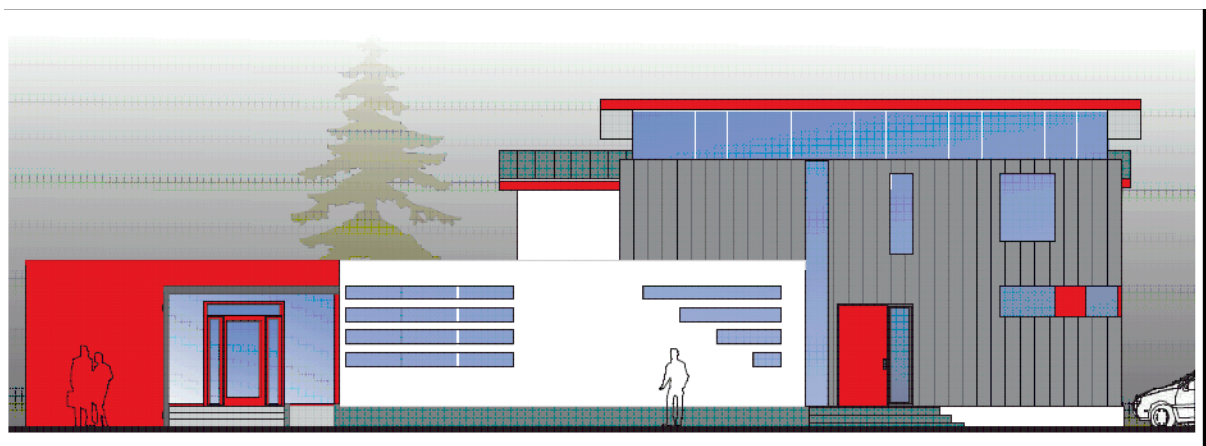
Obergeschoss



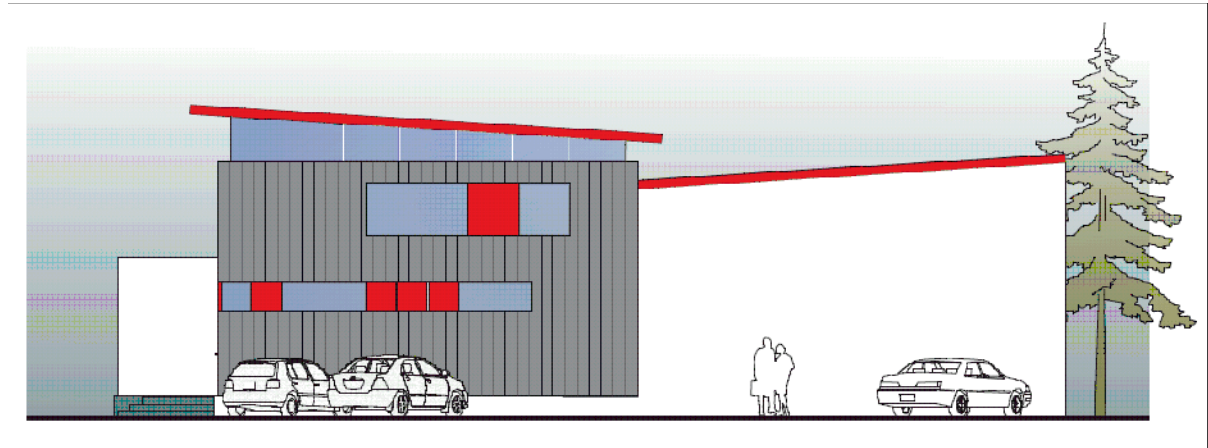
Straßenansicht Langster Strasse



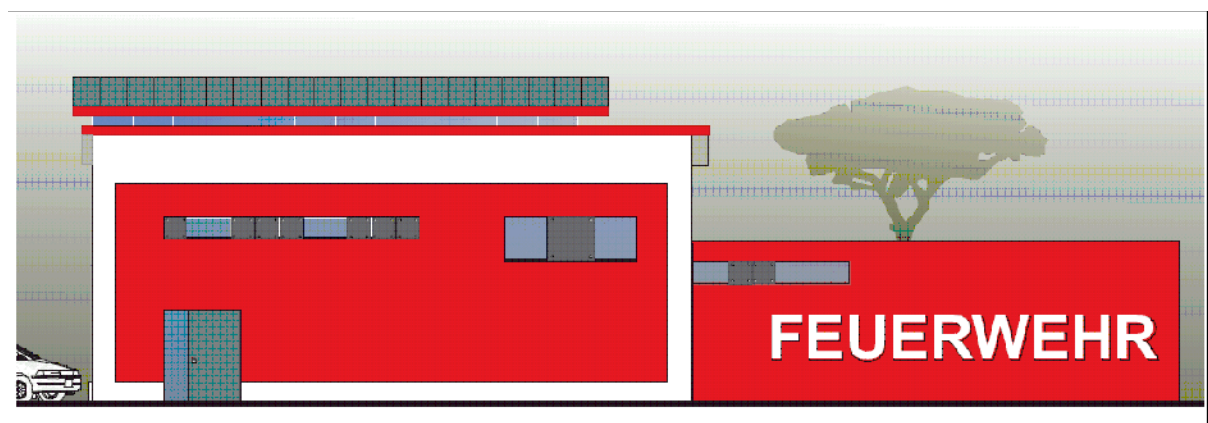
Seitenansicht



Rückansicht Hofseite



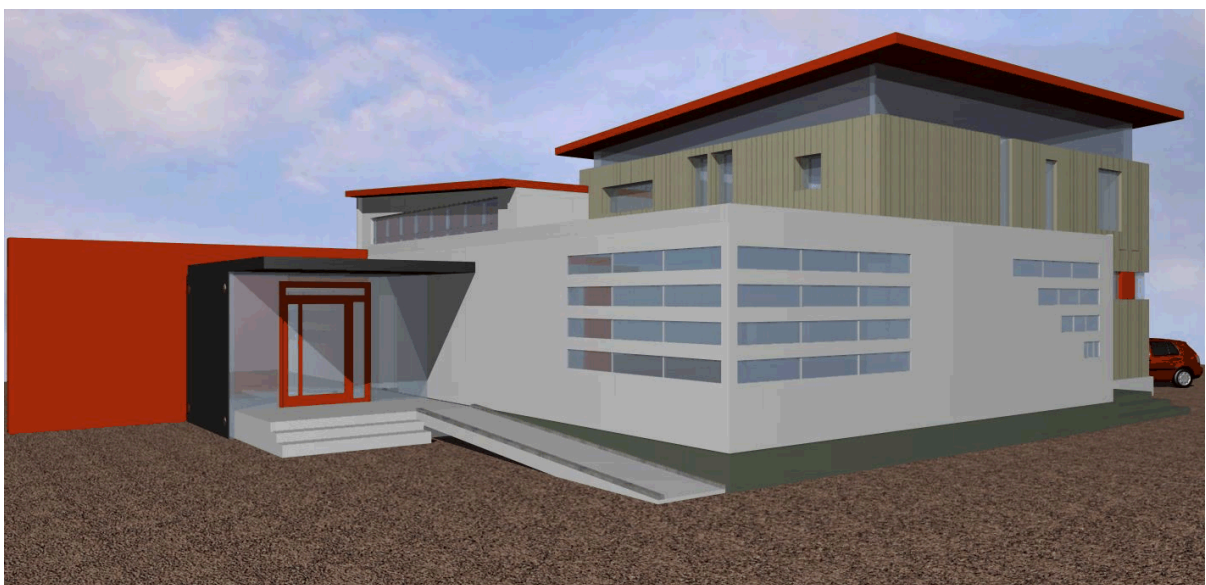
Seitenansicht Feuerwehr



Perspektive Feuerwehrseite:



Perspektive Bürgerraum:



Die Planung wird in der Sitzung anhand einer Folienpräsentation erläutert.

Lösung:

Bei allen drei bisherigen Alternativplanungen handelt es sich um Vorentwurfsplanungen mit alternativen Lösungsdarstellungen. Vor dem Hintergrund der erheblich differierenden Kosten (Variante 1: Neubau: rd. 650 T€; Variante 2: Erweiterung, Umbau u. Sanierung des Bestandsgebäudes rd. 1,216 Mio.€; Variante 3: Neubau am alten Standort: rd. 950 T€) ist eine grundsätzliche Festlegung der weiter zu bearbeitenden Planungsvariante erforderlich.

Die Verwaltung schlägt hierfür die Planungsvariante 3 – Neubau am alten Standort vor. Aus wirtschaftlicher Sicht werden hier gegenüber der Variante 2 deutlich Kosten eingespart. Es entsteht ein modernes, funktionales Gebäude in dem die Belange der Feuerwehr optimal gelöst sind und gleichzeitig für die Bürger ein attraktiver Treffpunkt in Langst – Kierst entsteht der vielfältig genutzt werden kann. Durch den kleineren Baukörper lässt sich der heutige Vorplatz (Wendebereich des Schulbusses) großzügiger gestalten, auch hierfür ist eine erweiterte Nutzung möglich. Sämtliche technischen Anforderungen und wärmetechnischen Erfordernisse können umgesetzt werden. Demgegenüber bleibt in Variante 2 in der Grundsubstanz ein bereits heute sehr altes Gebäude erhalten. Hinsichtlich der Nutzung müssen zahlreiche Kompromisse in Kauf genommen werden (unterschiedliche Fußbodenebenen, Flächenüberangebot, keine optimale wärmeschutztechnische Verbesserung möglich). Die notwendigen Sanierungen sind sehr kostenintensiv und aufwändig.

Im Anschluss an die grundsätzliche Festlegung der Planungsvariante ist eine notwendige Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Hochbauseitig wird als nächster Schritt die vollständige Ausarbeitung der Entwurfsplanung unter Beteiligung der Fachingenieure (Haustechnik, Statik, Wärmeschutz) erforderlich. Erst danach erfolgt der endgültige Baubeschluss.

Kosten/Deckung:

Im Haushaltsplanentwurf 2009 sind derzeit Gesamtkosten in Höhe von 700.000 € veranschlagt.

Im Zuge weiterer Beschlüsse ist daher eine Anpassung der Finanzierungsansätze vorzunehmen. In der nächsten Planungsphase (Entwurfsplanung) sind auch Fachplaner für Haustechnik, Tragwerksplanung und Wärmeschutz hinzuzuziehen. Diese Kosten können weiterhin aus den bereitgestellten Haushaltsmitteln finanziert werden.

Personalaufwand:

Bisher sind zur Ausarbeitung der drei Vorentwürfe externe Architektenkosten in Höhe von rd. 23.000,- € entstanden.

Dr. Gerard
Technischer Beigeordneter

Anlagen

Sanierung der alten Schule - Langster Straße in Meerbusch

Statusbericht der Ortsbesichtigung / Inaugenscheinnahme

Termin: **Mo. 08.12.08 – Ortsbesichtigung - 15:00 Uhr**

Teilnehmer : **Herr Klein – Stadt Meerbusch – Immobilienservice**
Herr Orchidea – Büro AID – Architekt
Herr Lenschen – Büro AID – Architekt

Die Aufgabe der Ortsbesichtigung vom 08.12.08 war, sich über die technischen sowie architektonisch /bauphysikalischen Gegebenheiten des zu sanierenden Schulgebäudes einen Eindruck zu verschaffen.

Die nachfolgend aufgelisteten Beurteilungen erheben auf Grund der ersten Besichtigung keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

An unzugänglichen- oder uneinsehbaren Stellen wurde von den Anwesenden eine einvernehmliche Einschätzung des Istzustandes formuliert.

Die abgegebenen Bewertungen und Einschätzungen der beteiligten Fachingenieure beruhen auf langjährige Berufserfahrungen im Sanierungsbereich und vielfältigen Referenzen des energieoptimierten Bauens.

Zur besseren Nachvollziehbarkeit des Statusberichtes werden die Bewertungen der einzelnen Gebäudeteile tabellarisch aufgelistet.



Bild 1 - Seitenansicht des Gebäudes mit Haupteingang

Bei dieser Schule handelt es sich um ein eingeschossiges, teilunterkellertes Gebäude mit einem über 50 Grad steilen Satteldach aus der Zeit von vor 1940 mit einem Anbau aus 1949.

- Im gesamten Keller sind die Gebäudeaußenwände durchfeuchtet – es handelt sich hierbei um aufsteigende, vertikale Feuchte aus der Fundamentebene sowie um Feuchte, die über die schlecht abgedichteten Außenwände horizontal eindringt. Durch Beheizung der Keller-Lagerräume in der Kulturverwaltung wird versucht, dem Feuchtigkeitsproblem entgegen zu wirken, damit die dort gelagerten Schriften und Kunstgegenstände keinen Schaden nehmen. Hier ist dringender Handlungsbedarf!
- Die Kellerfenster bestehen aus Metallrahmen mit Einscheibenverglasung – alle Fenster sind in einem schlechten, undichten Zustand und entsprechen nicht mehr dem Stand der bauphysikalischen Anforderungen an ein Gebäude.
- Der Keller sowie die Kelleraußenwände sind nicht gedämmt – das Kellermauerwerk hat eine Stärke von 0,51 m. Der Anbau aus 1949 ist nicht unterkellert.
- Die Außenfassade ist in einem schlechten Zustand – die Mauerwerksfugen sind teilweise vermoost und durchfeuchtet. Der Fassadenanstrich ist in einem extrem schlechten Zustand. Die Mauerwerksstärke beträgt im Erdgeschoss 0,44 m – das Mauerwerk ist komplett ungedämmt.
- Die Fenster sind aus Kunststoff mit Zweischeibenverglasung der ersten Generation. Die Fenster sind in einem schlechten Zustand. Die Anschlussfugen der Fenster an das Mauerwerk sind an vielen Stellen undicht – hier dringt Feuchtigkeit ein (Bild 2 und 3). Der Zustand der Fenster entspricht nicht mehr dem Stand der bauphysikalischen Anforderungen an ein Gebäude.
- Der Teppichboden im Treppenhaus und in einigen Büros ist stark verschlissen.



Bild 2



Bild 3

- **Die komplette Dacheindeckung ist in einem besorgniserregenden Zustand !!!**
- Die Holz-Traufbohlen sowie die Traufbretter der Gauben sind völlig verrottet – eine Abdichtung der Sparrenräume ist nicht mehr gewährleistet (Bild 4).
- Die Abdichtung auf den Sparren (PE-Folie) ist an vielen Stellen defekt – eine Abdichtung des Dachraumes ist nicht mehr gegeben (Bild 5).



Bild 4

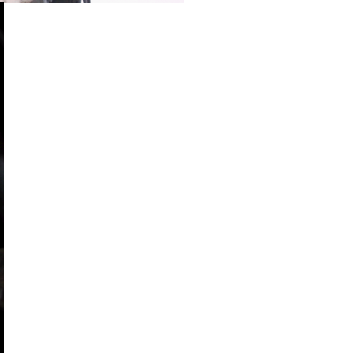


Bild 5

- Die Dacheindeckung ist an einigen Stellen defekt, das Dach ist mit Flechten und Moos bedeckt, hier zieht Feuchtigkeit unter die Dachpfannen! Die Bleiabdeckungen an den Gauben sind verrottet und undicht (Bilder 6 und 7).





Bild 6

Bild 7

- Die mögliche Dachdämmung im ausgebauten Dachgeschoss wird durch die undichte PE-Folie im Laufe der Zeit durchfeuchtet sein und keinerlei Dämmwirkung mehr haben. Es ist zu befürchten, dass über die feuchte Dämmung die Dachkonstruktion sowie die Sparrenverkleidung mit GK-Platten auf Dauer beschädigt wurden.
- Regenrinnen und Fallrohre sind völlig veraltet und weisen undichte Stellen auf. Die Fallrohre werden oberhalb des Erdreiches entwässert und schädigen dadurch die Außenwände des Gebäudes durch eindringendes Regenwasser.
- Die Öl- Heizungsanlage ist völlig veraltet – es sind ungedämmte veraltete Heizungsleitungen im Haus verlegt – hier wurde bei Reparaturen schon provisorisch angeflickt.
- Die alten Heizkörper besitzen keine Thermostatventile und heizen mit Vollkraft völlig unregelt – zur Raumtemperaturregelung werden dann die Fenster geöffnet !!!
- Bei einem Gebäude mit so frühem Errichtungsdatum ist überdies in den technischen Gewerken wie Elektro- Sanitär- und Heizungsinstallation erfahrungsgemäß mit starken Mängeln/Schäden durch Materialermüdung (oder Rost) zu rechnen.
- Teilweise wurden noch alte Elektro- Bleimantelleitungen (Sicherheitsrisiko) entdeckt.
- Der Heizenergieverbrauch wird bei diesem Gebäude über 300 KWh/m² liegen und ist somit noch weit über dem Standard der Wärmeschutzverordnung von 1972!

Das Gebäude ist aus bauphysikalischer-, energetischer Sicht in einem äußerst bedenklichen Zustand.

Die aus dieser Betrachtung resultierenden, dringend erforderlichen, energetischen- und bauphysikalischen Sanierungsmaßnahmen sind in einer groben Übersicht aus unserem Maßnahmenkatalog mit Kostenschätzung zu entnehmen.

AID - GmbH
Detlef Lenschen
Geschäftsführung