

	Gemeindevorstandsvorlage	
	Vorlagen-Nr.: GV/0741/2021-2026	Vorlagenbearbeitung: Christina Hahn
Aktenzeichen: III/2.620-20.CHh	Federführung: Fachdienst III/2	Datum: 16.04.2024

Sanierung des Gemeinschaftszentrums Oberjosbach und Erweiterung des Feuerwehrgerätehauses - Festlegung des Bauprogramms

Beratungsfolge	Behandlung
Gemeindevorstand	nicht öffentlich
Ortsbeirat Oberjosbach	öffentlich
Beirat für Menschen mit Behinderung	öffentlich
Bauausschuss	öffentlich
Haupt- und Finanzausschuss	öffentlich
Gemeindevorstand	nicht öffentlich
Ortsbeirat Oberjosbach	öffentlich
Beirat für Menschen mit Behinderung	öffentlich
Bauausschuss	öffentlich
Haupt- und Finanzausschuss	öffentlich
Gemeindevertretung	öffentlich

Beschlussvorschlag:

I. Der Bericht des Architekturbüros ZIGMO aus Aschaffenburg (Anlagen 1) einschließlich Kostenschätzung (Anlage 2) wird zur Kenntnis genommen.

Die Gremien werden zunächst in einer ersten Beratungsrunde nur zur Information beteiligt, die Beschlussfassung erfolgt in der zweiten Beratungsrunde.

Nach Durchführung der ersten Beratungsrunde:

II. Der Gemeindevertretung wird empfohlen, wie folgt zu beschließen:

1. Das Bauprogramm wird wie folgt festgelegt:

- Maßnahmen gemäß Minimalkonzept (Anlage 1)
- Folgende Ergänzungsmaßnahmen (Anlage 1)
- Neubau Satteldach
- Anbringen eines Wärmdämmverbundsystems
- Anbringen einer Sockeldämmung

2. Die auf Grundlage der festgelegten Maßnahmen nach Punkt 1 erstellte Entwurfsplanung mit Kostenberechnung ist der Gemeindevertretung zur Beschlussfassung vorzulegen.
3. Fördermittel sind für alle geplanten Maßnahmen zu beantragen

Dr. Beltz
Erster Beigeordneter

Finanzielle Auswirkung:

Teilhaushalt: 5730 Gemeindehallen / 1260 Feuerwehren
Sachkonto / I-Nr.: I-Nrn. 5730.317 und 1260.333
Auftrags-Nr.: ---

In der Haushalts- und Finanzplanung sind insgesamt 5,8 Mio. Euro eingestellt.

Sachverhalt:

Veranlassung

Das Gemeinschaftszentrum Oberjosbach wurde von 1972 bis 1974 als ein zweigeschossiges Gebäude mit einem Feuerwehrhaus im Ortskern von Oberjosbach errichtet. Im Jahr 1994 begann die Errichtung eines neuen Feuerwehrzentrums, sowie der An- und Umbau des Gemeinschaftszentrums. In den darauffolgenden Jahren erhielt das zusammenhängende Gebäudeensemble sein heutiges Erscheinungsbild. Der Gebäudekomplex unterliegt heute einer Mehrzwecknutzung. Es gibt diverse baukonstruktive, bauphysikalische, brandschutz- und gebäudetechnische Mängel an dem Gebäude.

Das Gemeinschaftszentrum inkl. Feuerwehr erfüllt nicht mehr die Voraussetzungen für einen reibungslosen Betrieb. Das Gebäude entspricht nicht dem heutigen Stand hinsichtlich Wärme- und Brandschutzanforderungen; des Weiteren besteht insbesondere im Bereich Feuerwehr ein Fehlbedarf an Parkplätzen und an Flächen, insbesondere an Umkleideräumen und den zugehörigen sanitären Einrichtungen. Der Bedarfs- und Entwicklungsplan der Feuerwehr sieht für Oberjosbach kein weiteres Fahrzeug vor. Jedoch soll durch eine zusätzliche Fahrzeugbox die Möglichkeit geschaffen werden, dass dort ein vom Kreis beschafftes Einsatzfahrzeug für besondere Gefahrlagen / Katastrophenschutz untergebracht werden kann. Der Kreis wird in den kommenden Jahren ca. 30 Fahrzeuge erwerben, die von den kreisangehörigen Städten und Gemeinden untergebracht werden, sofern die baulichen Voraussetzungen vorhanden sind. Hierzu soll die neue Fahrzeugbox dienen.

Innerhalb eines EU-weiten Vergabeverfahren wurden die Planungsleistungen für die Sanierung des Gemeinschaftszentrums und des Feuerwehrhauses und die Erweiterung des Feuerwehrgerätehauses an der Bietergemeinschaft ZIGMO Engineering aus Aschaffenburg und Ingenieurbüro Ebert GmbH aus Hochdorf-Assenheim vergeben. Im Rahmen einer stufenweisen Beauftragung wurden zunächst die Leistungsphasen 1 bis 3 beauftragt. Der Abruf der weiteren Leistungsphasen erfolgt gesondert nach Vorliegen des Baubeschlusses der Gemeindevertretung.

Vorgehen

Eine ausführliche Bestandsaufnahme wurde durchgeführt. Eine orientierende Schadstoff-erkundung der Gebäudesubstanz liegt der Gemeinde vor. Es fanden mehrere Abstimmungen mit der Unfallkasse Hessen zu der aktuellen Planung statt. Alle geplanten Maßnahmen wurden mit dem Ortsbeirat und Vertretern der Freiwilligen Feuerwehr teils mehrfach besprochen und abgestimmt.

Zu den geplanten Maßnahmen wurden ein sog. Minimalkonzept mit möglichen, zusätzlichen sog. Ergänzungsbausteinen und eine Kostenschätzung erstellt. Es soll nun von der Gemeindevertretung entschieden werden, welches Bauprogramm, d.h. welche konkreten Maßnahmen Gegenstand der Sanierung sein sollen. Diese Maßnahmen werden anschließend zielgerichtet im Rahmen der Entwurfsplanung detailliert geplant und mit genaueren Kosten im Rahmen einer Kostenberechnung hinterlegt. Über die Entwurfsplanung mit Kostenberechnung entscheidet wie üblich nochmals die Gemeindevertretung im Rahmen des Baubeschlusses.

Das nachfolgend erwähnte und in der Anlage beigefügte Minimalkonzept umfasst dabei alle Maßnahmen, die aus fachlicher Sicht unbedingt erforderlich sind, entweder um gesetzliche Anforderungen wie z.B. Brandschutz zu erfüllen oder aber für den Gebäudeerhalt und Abwehr von Folgeschäden dienen (z.B. Austausch der Holzfenster).

Ergänzungsbausteine sind hingegen Maßnahmen, die nicht unbedingt notwendig sind, aber sich ggf. im Rahmen der Sanierung anbieten und durch die Planer untersucht und mit Kosten hinterlegt wurden. Drei Maßnahmen werden von der Verwaltung zur Durchführung empfohlen und sind nachfolgend entsprechend gekennzeichnet. Nur diese Maßnahmen wurden in die Kostenschätzung aufgenommen.

Maßnahmen

Im Folgenden sind zur besseren Übersicht nur die wesentlichen Maßnahmen aufgeführt. Zu den Einzelheiten / Begründungen sowie kleineren Maßnahmen wird auf die Dokumentation des Architekturbüros in der Anlage 1 verwiesen.

Maßnahmen gemäß Minimalkonzept

Maßnahmen am Gebäude insgesamt (Kostengruppe (KG) 300 + KG 400 nach DIN 276)

- Austausch Fenster- u. Fenstertürelemente
- Austausch Sonnenschutzelemente (Mehrzweckhalle)
- Fassadenarbeiten (Anstricharbeiten)
- Sockelbereich (Abdichtung und Anstrich)
- Zugang zur Eingangsebene von Ebene UG (Sanierung Treppenanlage und Schaffung barrierefreie Zuwegung um Gebäude herum)
- Flachdachsanierung Zwischenbau (über EG zwischen Dach MZ-Halle u. Feuerwehr)

- Erneuerung der Verkabelung sowie der Niederspannungshaupt- und der Unterverteilungen
- Ergänzung der Blitzschutzanlage

Maßnahmen Gemeinschaftszentrum - Versammlungsstätte (KG 300 + KG 400)

- Deckenfeld in Treppenöffnung Foyer
- Umbau WC-Anlage Bestand, neue WC-Anlage rollstuhlgerecht
Voraussetzung: Zustimmung Bauaufsicht!
- Brandschutztechnische Bauteile, u.a. Abbruch Falttrennwand Nebenraum gemäß Brandschutzkonzept
- Sonstige bauliche Maßnahmen, insbesondere Ergänzung Veranstaltungstechnik
- Sonstige Maßnahmen TGA, u.a. Verbesserung WLAN, Brandschutzschottungen an Leitungen

Maßnahmen Gaststätte (KG 300 + KG 400)

Es wird vorgeschlagen, an den Räumlichkeiten der Gaststätte nur die absolut notwendigen Maßnahmen durchzuführen, da die wirtschaftliche Perspektive von Gaststätten in Gemeindehallen generell mit Unsicherheiten behaftet ist. Im Übrigen hat der bisherige Pächter in einer Besprechung keine zusätzlichen Wünsche für bauliche Verbesserungen vorgetragen. Eine abschließende Abstimmung mit der Bauaufsicht insbesondere zum Bestandsschutz des vorhandenen, erst 2017 sanierten Behinderten-WC bleibt abzuwarten.

- Brandschutztechnische Bauteile (Erneuerung Speiseaufzug in EG, Herstellung 2. Rettungsweg Gaststätte)
- Sonstige bauliche Maßnahmen (Geruchsschleuse Raum Fettabscheider)
- Schottung Leitungen

Maßnahmen Mehrzweckbereich (Besprechungsräume) (KG 300 + KG 400)

Die vorhandenen Besprechungsräume („Ilfelder Stube“ – „Wilrijkstube“) sind sehr klein und daher nur für eine begrenzte Personenzahl geeignet und somit wenig genutzt. Die reine Zusammenlegung durch Wegfall der Trennwand wurde geprüft, ist jedoch aus statischen Gründen sehr aufwändig. Angesichts der hohen Kosten soll nur eine bautechnische Sanierung erfolgen und die Grundrisse beibehalten werden.

- Brandschutztechnische Bauteile – Herstellung von zweiter Rettungsweg - -Abbruch Brüstung, Einbau Fenstertürelement
- Leitungsschottungen

- Malerarbeiten

Maßnahmen Feuerwehr (KG 300+ KG 400)

- Anbau für weitere Fahrzeugbox und neue Umkleide Herren
- Installation Abgasabsaugung Einsatzfahrzeuge
- Umwandlung bish. Umkleidebereich Herren in Umkleidebereich Damen
- Erweiterung Umkleidebereich Mädchen
- Abtrennung Raum für kontaminierte Schläuche im UG
- Weitere kleinere Umbauten u.a. im Büro/Besprechungsbereich
- Brandschutzmaßnahmen, u.a. Ertüchtigung Decke über Gruppenraum, Schaffung zweiter Rettungsweg aus dem Schulungsraum
- Maßnahmen der Technischen Gebäudeausrüstung, u.a. Ertüchtigung Trinkwasserinstallation, Lüftungsanlage für die Schlauchwäsche im UG und die Sanitärbereiche, Druckluftversorgung

Maßnahmen Außenanlage (KG 500)

- Neuanlage „Feuerwehralarmweg“ (Zugang vom Parkplatz in das FFW-Gerätehaus)
- Neuanlage Zufahrt Fahrzeugbox 3
- Neuanlage Parkplatzanlage Feuerwehr: gemäß Vorgabe der Unfallkasse Hessen sind ausreichend Stellplätze für die Einsatzkräfte ohne Überschneidung mit dem Ausfahrtsweg der Einsatzfahrzeuge vorzuhalten. Auch auf Nachfrage und Verweis auf die jahrelange bisherige Praxis war die Unfallkasse nicht bereit, von der Forderung eines neuen Parkplatzes abzuweichen. Auch hier bleibt die finale Abstimmung mit der Bauaufsicht vorbehalten.
- Herstellung Versickerung – Geländeoberflächen anpassen, Überflutungsnachweis

Ergänzungsmaßnahmen

Maßnahmen am Gebäude

- Ergänzungsbaustein Sockeldämmung (**Empfehlung Verwaltung**)
- Ergänzungsbaustein WDVS (**Empfehlung Verwaltung**)

Maßnahmen Gemeinschaftszentrum

- Ergänzungsbaustein neues Satteldach GMZ anstelle Dachsanierung (**Empfehlung Verwaltung**), Begründung siehe Anlage 1 Seite 16

- Ergänzungsbaustein neue WC-Anlage nach Versammlungsstättenrichtlinie (Foyer GMZ)
- Ergänzung / Anpassung der Heizflächen (bei neuem Wärmeerzeuger - Niedertemperatur)
- Ergänzung TGA Maßnahmen (Fernmeldetechnik, Telekommunikationsanlagen, Elektroakustische Anlagen, Automatisierungstechnik, sonstige zusätzliche Maßnahmen)

Maßnahmen Gaststätte

- Ergänzungsbaustein Behinderten-WC und Putzmittelraum Gaststätte
- Ergänzung TGA Maßnahmen, u.a. neue Abwasser- und Wasserleitungen, neuer Fettabscheider, Erneuerung der Lüftungsanlage für die Küche

Maßnahmen Mehrzweckbereich (neue Besprechungsräume)

- Ergänzungsbaustein Schaffung Mehrzweckbereich Besprechungsräume: durch die Zusammenlegung und Vergrößerung der Besprechungsräume sowie Einbau eines gesonderten WC sowie einer Teeküche ist eine deutliche Verbesserung der Nutzbarkeit zu erzielen. Allerdings sind hiermit auch hohe Kosten verbunden. Grundriss siehe Anlage 4
- Ergänzungsbaustein bodentiefe Fenster Besprechungsräume
- Ergänzung TGA Maßnahmen (Medientechnik, Beleuchtung)
-

Maßnahmen Freiflächen / Außenanlagen

- Ergänzungsbaustein Plattformaufzug / Hublift
- Ergänzungsbaustein Eingangsgestaltung (Abbruch alte Treppe, neue Treppenanlage)

Die **Wärmeerzeugung** ist nicht Gegenstand der Untersuchung, da dies der Süwag Grüne Energien und Wasser als Contractor obliegt. Hierzu wird gesondert berichtet.

Die private größere **PV-Anlage** wird gemäß Vertrag von der Gemeinde kostenfrei übernommen und weiterbetrieben. Bei einer Dacherneuerung ist zu untersuchen, ob De- und Remontage wirtschaftlich ist oder eine neue Anlage beschafft werden soll. Die kleinere Anlage ist im Eigentum der Gemeinde und wird weiterbetrieben. Beide Anlagen können noch geschätzt 5-10 Jahre laufen.

Empfehlung

Um die energetische Sanierung der Gebäudehülle im Fassadenbereich sinnvoll und nachhaltig zu gestalten ist zusätzlich zu dem Austausch der Fenster- / Fenstertürelemente (Minimalkonzept) notwendig auch die Maßnahmen der Ergänzungsbausteine

Sockeldämmung und Wärmedämmverbundsystem (WDVS) ausführen zu lassen.

Des Weiteren ist es sinnvoll das vorhandene Satteldach über der Mehrzweckhalle abzubrechen und durch eine Neuerrichtung des Dachtragwerkes, nach den aktuellen Anforderungen an den Wärme- / Brandschutz / Standsicherheit, zu ersetzen.

Kosten

- Maßnahmen gemäß Minimalkonzept (ohne Satteldachsanie rung, da stattdessen Vorschlag Neubau Dach)
2.937.564,48,- brutto
- zzgl. Ergänzungsbausteine WDVS, Sockeldämmung, Neubau Satteldach
390.600,00,- brutto
- Baunebenkosten in Höhe von 25 % der Netto-Baukosten
802.004,44,- brutto
- Summe **4.130.468,92,-,**

Hinzu kommen noch Baukostensteigerungen bis zu geplanten Ausschreibung Ende 2025 in Höhe von angenommen 10% sowie ein Zuschlag für Unvorhergesehenes in Höhe von weiteren 10% %

Somit ergeben sich vorauss. Gesamtkosten in Höhe von 4.997.867,39 Euro, gerundet 5,0 Mio. Euro für die Sanierung gemäß Vorschlag der Verwaltung.

Gegenüberstellung Ersatzneubau

Das Büro ZIGMO ha eine Kostenschätzung für einen Ersatzneubau erstellt (Anlage 5). Demnach betragen die Kosten Stand Mitte 2023 7.467.800,00 € brutto
Hinzu kommen Kosten für Freianlagen in Höhe von geschätzt 400.000 Euro netto, Baunebenkosten in Höhe von 25% der Nettobaukosten, 20% Baukostensteigerung (Neubau – längerer Planungsvorlauf) und ein Zuschlag für Unvorhergesehenes in Höhe von 10%

Somit ergeben sich geschätzte Neubaukosten in Höhe von 13.107.269,98, Euro gerundet 13,1 Mio. Euro.

Hierbei ist beachtlich, dass erfahrungsgemäß bei einem Neubau wegen geänderter baurechtlicher Vorgaben und wegfallendem Bestandsschutz meist größere Flächen zur Ausführung kommen (müssen) und daher die Kosten noch höher liegen könnten.

Zeitplan

Voraussichtlich wird in diesem Jahr die Fertigstellung der Leistungsphase (LPH) 3 erfolgen. Die Vorbereitung der Unterlagen für die Baugenehmigung und die Einreichung des Bauantrags findet Anfang 2025 statt. Direkt im Anschluss beginnt die Ausführungsplanungsphase, die voraussichtlich Ende 2025 abgeschlossen wird. Danach werden schrittweise die einzelnen Leistungen vergeben. Die Umsetzung der Maßnahmen erfolgt ab dem Sommer 2026.

LPH 3 Entwurfsplanung und Baubeschluss Gemeindevertretung – Dezember 2024
LPH 4 Vorbereitung / Einreichung der Unterlagen für die Baugenehmigung – März 2025
Baugenehmigung September 2025
LPH 5 Ausführungsplanung – von April 2025 bis Dezember 2025
LPH 6 Ausschreibung und Vergabe der Leistungen – von Januar 2026 bis April 2025
LPH 8 Umsetzung der Maßnahmen / Bauphase ab Mai 2026 bis Anfang 2028

Grein
Fachbereichsleitung III

Anlagen:

Anlage 1 – Dokumentation
Anlage 2 – Kostenschätzung
Anlage 3 – Pläne Minimalkonzept
Anlage 4 – Pläne Versammlungsräume – Umbau
Anlage 5 – Kostenschätzung Neubau