

<b>Sitzung/Gremium</b>	<b>am:</b>	
Ausschuss für Bauen, Feuerschutz u. Mobilität	<b>15.05.2019</b>	<b>öffentlich</b>
Kreisausschuss des Landkreises Friesland	<b>12.06.2019</b>	<b>nicht öffentlich</b>
Kreistag des Landkreises Friesland	<b>26.06.2019</b>	<b>öffentlich</b>

**Bezeichnung des Beratungsgegenstandes:  
Sanierung der Feuerwehrtechnischen Zentrale in Jever; hier: Kfz-Werkstatt**

**Beschlussvorschlag:**

- 1- Die Verwaltung schlägt im Ergebnis ihrer sorgfältigen Prüfung und in Abwägung der dargestellten Varianten vor, das bestehende Kfz-Werkstattgebäude nicht als Fahrzeughalle zu sanieren, sondern stattdessen die marode Lagerhalle neben dem neuen Atemschutzgebäude abzureißen und die Fahrzeugwerkstatt neu zu errichten.
- 2- Die Verwaltung schlägt als Ausführungsvariante die Stahlbauvariante 4 vor.
- 3- Für die von der Verwaltung präferierte Variante 4 werden zusätzliche Finanzmittel in Höhe 300.000,00 € zur Verfügung gestellt.

Finanzielle Auswirkungen: <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein				
Gesamtkosten der Maßnahmen (ohne Folgekosten)	Direkte jährliche Folgekosten	Finanzierung:		Sonstige einmalige oder jährliche laufende Haushaltsauswirkungen
		Eigenanteil	objektbezogene Einnahmen	
€ 1.398.000,00		€ 1.398.000,00		
Erfolgte Veranschlagung: <input checked="" type="checkbox"/> Ja, mit € 590.000,00 in 2019 und € 500.000,00 in 2020				
im <input type="checkbox"/> Ergebnishaushalt <input checked="" type="checkbox"/> Finanzhaushalt Produkt- bzw. Investitionsobjekt: I1.160019.500				
Vorlage betrifft die demografische Entwicklung: <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein				
Falls ja, in welcher Art: XXXX				
Vorlage bezieht sich auf	MEZ Nr. XXXXXX	HSP Nr. XXXXXX		
0393/2013 + 0822/2015	Titel:	Titel:		
Sachbearbeiter/in		Sichtvermerke:		
Fachbereichsleiter/in		Abteilungsleiter/in		
		Kämmerei		Landrat

**Abstimmungsergebnis:**

<b>Fachausschuss</b>	einstimmig	Ja:	Nein:	Enth.:	Kts. gen.:	abw. Beschl.
<b>Kreisausschuss</b>	einstimmig	Ja:	Nein:	Enth.:	Kts. gen.:	abw. Beschl.
<b>Kreistag</b>	einstimmig	Ja:	Nein:	Enth.:	Kts. gen.:	abw. Beschl.

## **Begründung:**

Am 11.12.2013 wurde das Sanierungskonzept für die Feuerwehrtechnische Zentrale Friesland beschlossen. Das Sanierungskonzept war notwendig geworden, weil in den Bereichen der Gebäudesubstanz sowie der technischen Einrichtungen ein erheblicher Sanierungs- und Erneuerungsbedarf bestand und teilweise noch besteht, um den Sicherungsauftrag einer FTZ auch in Zukunft erfüllen zu können.

Dieser Sicherungsauftrag ergibt sich aus den Bestimmungen des § 3 des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes. Demnach obliegt es den Landkreisen, eine feuerwehrtechnische Zentrale zur Unterbringung, Prüfung und Pflege von Fahrzeugen, Geräten und Material sowie zur Durchführung von Ausbildungslehrgängen einzurichten und zu unterhalten.

Diesem grundlegenden Auftrag folgend, werden in der FTZ in Jever derzeit folgende Aufgaben wahrgenommen:

- **Schlauchpflege**

Sämtliche Feuerwehrschläuche im Landkreis werden hier nach der Benutzung gereinigt, getrocknet und geprüft. Sofern erforderlich, werden die Schläuche auch repariert

→ **2015 wurde die alte Schlauchwaschanlage durch einen Neubau ersetzt**

- **Ausbildungsstätte für Feuerwehrleute**

An der FTZ werden Feuerwehrlehrgänge für Feuerwehrleute abgehalten. Hierzu sind Räumlichkeiten und Ausbildungsvorrichtungen vorzuhalten

→ **2015 wurden durch einen Neubau weitere Räumlichkeiten für Schulungen sowie eine neue Atemschutzübungsstrecke geschaffen**

→ **2017 ist ein neuer Feuerwehrübungsturm an der FTZ errichtet worden**

→ **2017/18 wurden die Übungs- und Lehrgangsräume im Hauptgebäude der FTZ saniert**

- **Atemschutz**

In der Atemschutzwerkstatt werden Atemschutzmasken sowie Atemschutzgasflaschen gereinigt, geprüft und instand gesetzt

→ **2015 sind hier ebenfalls neue Räumlichkeiten im Neubau entstanden**

- **Kreisschirrmeisterei**

Hier werden alle Feuerwehrfahrzeuge ihrer jährlichen Überprüfung unterzogen sowie erforderliche Reparaturen an Fahrzeugen und Geräten vorgenommen.

→ **Sanierung steht noch aus!**

Die Fahrzeugwerkstatt der feuertechnischen Zentrale in Friesland weist erhebliche bauliche und sicherheitstechnische Mängel auf. Der Zustand der Hallen entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen der Feuerwehr-Unfallkasse (FUK) Niedersachsen und des MediTÜV. Nicht nur die technischen und baukonstruktiven Mängel an der bestehenden Halle sind zu berücksichtigen, sondern auch die mangelhafte Isolierung der Gebäudehülle.

Das im Dezember 2013 beschlossene Sanierungskonzept beinhaltete ursprünglich, dass das jetzige Werkstattgebäude umgebaut und die Lagerhalle 3 zur Werkstatt umgenutzt werden sollte. Im Zuge der Voruntersuchungen in 2015 zur Sanierung der Halle 3 wurde festgestellt, dass eine Sanierung der Halle 3 zur Werkstatt

unwirtschaftlich wäre, da es für die Umnutzung als Werkstatthalle notwendig gewesen wäre, den Baugrund und die Tragfähigkeit der Bodenplatte zu ertüchtigen. Für den Einbau einer Stahlbetondecke müsste hierfür die vorhandene Pflasterschicht und den Unterbau bis auf ca. 1,2 m ausgekoffert und lagenweise mit verdichtetem Sand aufgefüllt werden, um hierauf später die Bodenplatte zu gießen. Diese und weitere zusätzliche Maßnahmen wie z.B. die Absenkung des Grundwassers, Absicherung der Fundamente sowie im jetzigen Stadium nicht absehbare weitere statische Ertüchtigungen hätten die seinerzeit angesetzten Baukosten in Höhe ca. 750.000,00 € weit überstiegen.

In der Sitzung vom 14.10.2015, mit der Vorlage 0822/2015, wurde aus wirtschaftlichen und bautechnischen Gesichtspunkten beschlossen, von dem Sanierungskonzept abzuweichen und die Werkstatt am jetzigen Standort zu erhalten und zu sanieren.

Allerdings sind jetzt bei den Vorbereitungen zu den umfangreichen Sanierungsmaßnahmen der Kfz-Werkstatt seitens des verantwortlichen Fachbereichs 32 - Ordnung folgende Hinweise und Bedenken bei einer möglichen Sanierung des Werkstattgebäudes im Bestand vorgetragen worden:

*„Für den 3. Bauabschnitt der FTZ-Sanierung liegt die Entscheidung über einen Neubau der Werkstatt im Bereich der jetzigen Lagerhalle (Querhalle) oder der Sanierung im jetzigen Werkstattgebäude an.*

*Für den Fall der Sanierung im jetzigen Werkstattgebäude ist folgendes zu beachten: Der Werkstattbetrieb muss auch während der Bauphase aufrechterhalten werden, da insbesondere*

- 1.) die jährliche Prüfung der Feuerwehrfahrzeuge durchgeführt werden muss.  
Diese Aufgabe lässt sich nicht an einem anderen Standort und auch nicht in anderen Hallen innerhalb der FTZ durchführen.*
- 2.) Feuerwehrtechnische Instandsetzungen (z.B. Pumpen) nur im Werkstattbereich (Grube/ Hebebühne etc.) durchgeführt werden.  
Diese Aufgaben könnten auch nur schwerlich für eine evtl. Umbauphase an Fremdfirmen ausgelagert werden, da diese im Landkreis oder der unmittelbaren Umgebung nicht vorhanden sind. Eine Auftragsvergabe an weiter weg gelegene Firmen bedeuten höhere Ausfallzeiten der Einsatzfahrzeuge.*
- 3.) KFZ-Instandsetzungen und Inspektionen (TÜV) zwar fremdvergeben werden können, dies aber auch zu höheren bzw. doppelten Ausfallzeiten führen würde, da diese oftmals bei der jährlichen Überprüfung mit erledigt werden.*
- 4.) Spezialgeräte (z.B. Hänglundfahrzeug) nur durch die fachkundigen und hierfür geschulten Mitarbeiter der FTZ repariert und gewartet werden können. Eine Fremdvergabe ist hier nicht möglich.*

*Insofern muss aus Sicht des FB Ordnung zwingend der Werkstattbetrieb auch während einer möglichen Umbauphase vollumfänglich sichergestellt werden können. Arbeiten könnten sicherlich teilweise in andere Werkstattbereiche verlagert werden, wenn irgendwo Arbeiten ausgeführt werden.“*

Unter Berücksichtigung der oben vom Fachbereich 32 – Ordnung vorgetragenen Hinweise und Vorgaben ist aus Sicht des Gebäudemanagements ein reibungsloser Bauablauf in zeitlicher und finanzieller Hinsicht nicht möglich. Wesentlich ist hierbei, dass die FTZ den Sicherheitsauftrag in der Umbau- und Sanierungsphase nicht gewährleisten kann, sollte sie zeitweise nicht funktionsfähig oder in nur eingeschränkt funktionsfähigen Provisorien untergebracht sein. Der Aufwand für Provisorien und Auf- und Abbau von Geräten und Einrichtungen ist zudem zum

jetzigen Zeitpunkt nicht kalkulierbar.

Das Gebäudemanagement hat aufgrund der o.a. Tatsachen neben einer Sanierungsvariante der Bestandswerkstatt, drei weitere Varianten eines möglichen Neubaus erarbeitet. In Absprache mit dem Fachbereich 32 und den Mitarbeitern der Kreisschirrmeisterei wurden die Anforderungen an ein neues Werkstattgebäude sowie das Raumprogramm abgestimmt.

### **Variante 1: Umbau und Sanierung der jetzigen Kfz-Werkstatt**

Um die Vorgaben und die Standards der FUK sowie des MediTÜV's zu erfüllen und die Arbeitsbedingungen der FTZ-Mitarbeiter zu optimieren, sind gravierende Eingriffe in die Gebäudestruktur notwendig. Neben dem Abriss des Gebäudeteils der alten Schlauchwaschanlage – hier sollen drei neue Hallentore rückseitig eingebaut werden - müssen bei der Umgestaltung des Grundrisses in der Werkstatt auch Hallentrennwände abgebrochen und an anderer Stelle wieder neu aufgemauert werden. Ein Anbau ergänzt die Sanierungsmaßnahme mit Räumen für ein Öllager, WC, Aufenthaltsraum für die Mitarbeiter sowie einem Büro für den Kreisschirrmeister. Der Anbau wird als zweischaliges Mauerwerk wird Verblendmauerwerk hergestellt. Die Außenwände der Werkstatthalle werden mit hochgedämmten Sandwichelementen energetisch verbessert.

Die Abwasseranlage der Werkstatt wird komplett erneuert. Auch die Wasserleitungen werden erneuert und gemäß der Energieeinsparverordnung (EnEV) gegen Schwitzwasser gedämmt. Die Wärmeversorgungsanlage im Technikraum wurde im Rahmen der Sanierung des Hauptgebäudes erneuert. Alle alten Leitungen außerhalb des Technikraums werden demontiert und erneuert. In der Kfz-Werkstatthalle erfolgt die Beheizung über Deckenstrahlplatten.

Die Kosten für die Umbau- und Sanierungsmaßnahmen der Kfz-Werkstatthalle werden auf ca. 1.010.000,00 € brutto geschätzt.

### **Variante 2: Neubau mit 2 Fahrzeugstellplätzen und Waschhalle in Stahlbauausführung**

Für den geplanten Neubau soll die alte Lagerhalle im Osten des FTZ-Geländes abgerissen werden. Die neue Halle enthält zwei Werkstattstellplätze, davon einer mit einer Arbeitsgrube. Im Norden schließt sich die Fahrzeugwaschhalle mit separatem Pumpenprüfstand hinter einer Trennwand an. Ein weiterer Kfz-Stellplatz soll noch in der alten Halle für kleinere Reparaturen bzw. als Redundanz für Notfälle erhalten bleiben. Die restlichen Flächen werden als Ersatz für Lagerflächen der abgerissenen Halle genutzt.

Ein im Süden an die Halle angrenzender niedrigerer Gebäudeteil verbindet die Werkstatthalle mit der in 2015 erbauten neuen Atemschutzwerkstatt sowie der Atemschutzübungsstrecke. Hier befinden sich Räume für Lager, Aufenthalt, WC und Umkleiden sowie Büros für einen Funker und den Kreisschirrmeister. Außerdem befindet sich im Verbindungsbau der Tauschraum. Hier können gebrauchte Löschwasserschläuche und Atemschutzgeräte zum Tausch gegen saubere und gewartete Schläuche und Geräte getauscht werden.

Der Verbindungsbau wird als zweischaliges Mauerwerk mit Verblendmauerwerk ausgeführt. Die Werkstatthalle wird als Stahlhallenkonstruktion erstellt und erhält als Außenhaut hochgedämmte Sandwichpaneelen. Im Verhältnis zu einer traditionellen Bauweise ist eine Stahlhalle erheblich günstiger. Darüber hinaus bietet die Stahlhalle ein hohes Maß an vorgefertigten Bauelementen sowie Flexibilität und ist somit schneller in der Montage.

Die Kosten für den Neubau einer Kfz-Werkstatthalle als Stahlbauvariante werden aufgrund einer optimierten Grundfläche auf ca. 1.107.000,00 € brutto geschätzt. Für diese Variante stehen ausreichend Finanzmittel in den HH-Jahren 2019/20 zur Verfügung.

### **Variante 3: Neubau mit 2 Fahrzeugstellplätzen und Waschhalle als zweischaliges Mauerwerk**

Die Variante 3 unterscheidet sich zur Variante 2 nur in der Ausführung als zweischaliges Mauerwerk im Ganzen. Die Außenwände der Werkstatthalle und auch die innenliegenden Wände werden in Massivbauweise ausgeführt. Die Gebäudegrundfläche und auch das Gebäudevolumen sind identisch. Der Vorteil dieser Variante liegt in der erfahrungsgemäß längeren Lebensdauer der Baukonstruktion. Allerdings ist zu Bedenken, dass das Gebäude ein reiner Zweckbau ist, welches sich der technologischen Weiterentwicklung, wie in diesem Fall, der Feuerwehrfahrzeuge anzupassen hat. Daher wäre eine Massivbauweise hier nicht zielführend, da eventuelle Veränderungen nur mit enormen Aufwand möglich sind.

Mit ca. 1.785.000,00 € ist die Massivbauweise um knapp 680.000,00 € teurer als die Stahlbauvariante 2.

### **Variante 4: Neubau mit drei Fahrzeugstellplätzen und Waschhalle als Stahlbauausführung**

In der Bauausführung und Qualität der Materialien sind Variante 4 und Variante 2 identisch. Die Variante 4 ist um einen Fahrzeugstellplatz größer geplant. Somit kann auch in der alten Werkstatt der als Redundanz erhaltene Kfz-Stellplatz (wie in Variante 2) mit im Neubau integriert werden. Vorteil hierbei ist, dass für den dritten Kfz-Stellplatz in der alten Halle keine weiteren größeren Investitionen getätigt werden müssen. Mitunter kann dadurch die doppelte Vorhaltung von Werkzeugen entfallen, aber auch die Arbeitsprozesse können durch eine Zusammenführung besser organisiert werden.

Die Kosten dieser Variante belaufen sich auf ca. 1.398.000,00 € brutto. Variante 4 ist somit um knapp 300.000,00 € teurer als Stahlbauvariante 2 mit nur zwei Fahrzeugstellplätzen.

### **Anlage(n):**

Präsentation Sanierung der FTZ in Jever