

federführendes Amt:	Amt 10
Antragssteller:	Dezernat II
Datum:	20.10.2015

Beratungsfolge**Termin****Bemerkungen**

Ausschuss für Ordnung, Recht, Landwirtschaft und Wirtschaft	05.11.2015	
Ausschuss für Bildung, Kultur und Sport	10.11.2015	
Ausschuss für Bauen, Umwelt und Verkehr	11.11.2015	
Ausschuss für Haushalt und Finanzen	16.11.2015	
Kreistag	02.12.2015	
Kreisausschuss	18.11.2015	

Betreff:**Grundsatzbeschluss für die Nutzungsänderung zweier Industriehallen in Fürstenwalde (Odersun-Hallen) zu Verwaltungszwecken****Beschlussvorschlag:**

Der Kreistag beschließt, die Verwaltung mit der Weiterführung der Planung für die Nutzungsänderung der ehemaligen Odersun-Industriehallen, Lise-Meitner-Str. 11, 15517 Fürstenwalde, für Verwaltungszwecke zu beauftragen.

Sachdarstellung:**1. Ausgangssituation und Aufgabenstellung**

Der Kreistag hat am 27.11.2013 den Erwerb der Produktionshallen der Odersun AG in der Lise-Meitner-Str. 11, 15517 Fürstenwalde, beschlossen (Drucksache Nr. 039/2013).

Das Kaufvertragspaket wurde am 16.01.2014 notariell beurkundet, die Inbesitznahme der Liegenschaft durch den Landkreis erfolgte zum 01.06.2014.

Die Liegenschaft soll für bestehende Bedarfe der Verwaltung zur Unterbringung von Organisationseinheiten, insbesondere der Archiv- und Medienzentrums sowie der Brand-, Zivil- und Katastrophenschutzentrums umgenutzt werden.

Im Vorfeld der Planung zur Umnutzung wurde im Rahmen einer Studie die Machbarkeit durch das Unternehmen Aucoteam GmbH Berlin untersucht.

Ziel der Machbarkeitsstudie war zu untersuchen, wie die bestehenden räumlichen und technischen Bedarfe der Verwaltung in den vorhandenen Hallen befriedigt werden können. Besonders geprüft werden sollte, ob eine der beiden Hallen für alle vorhandenen Bedarfe im Hinblick auf die Einhaltung der einschlägigen rechtlichen Vorschriften wie Baurecht, geltende Normen, technische Vorschriften und Regeln sowie Arbeits- und Brandschutzbestimmungen ausreichend Raumkapazität bietet, oder beide Hallen genutzt werden müssen.

Die Aufgabenstellungen der zukünftigen Nutzer wurden im Rahmen der Machbarkeitsstudie präzisiert und um weitere bestehende Bedarfe ergänzt.

Folgende Nutzerprofile bilden die Grundlage für die Untersuchungen:

- | | |
|---|---|
| • Archiv, Lese und Medienzentrum (ALM) | Büros, Lesesaal/Schulung
Magazin, Lager, Werkstätten,
Sanitär (Anl. 1) |
| • Brand, Zivil und Katastrophenschutz (BZK) | Büros, Lager, KFZ Stellflächen,
Werkstätten, Sanitär, Umkleide
(Anl. 2) |
| • Hausmeisterservice Amt 10 (Amt 10) | Büro, Freilager, KFZ Stellflächen,
Werkstatt, Sanitär |

Weiterhin wurden Raum- und andere Flächenbedarfe des THW in die Untersuchungen einbezogen:

- | | |
|-------------------------------|---|
| • Technisches Hilfswerk (THW) | Büros, Lager, KFZ Stellflächen, Werkstatt,
Sanitär, Umkleide |
|-------------------------------|---|

Das Ergebnis der Machbarkeitsstudie lag Ende November 2014 vor und wies aus, dass die bestehenden Bedarfe die Umnutzung beider Hallen erfordern. Die Fachausschüsse des Kreistages wurden hierzu informiert.

2. Kurzbeschreibung Bestand

- ehemalige Modulhalle (Modul) mit Lager und integriertem Sozial- und Technikbereich (ca. 3.523 m²)
- ehemalige Zellhalle (Zelle) mit integriertem Sozial- und Technikbereich (ca. 6.259 m²)
- Verkehrs- und Lagerflächen Außenbereich (ca. 9.151 m²)
- Zellhalle: freistehend, einschiffig, Stahlbeton- (Stützen)/Stahlkonstruktion (Binder), 1-geschossig, nicht unterkellert,
- Spange Zellhalle (Sozial- und Technikbereich): Stahlbetonfertigteilkonstruktion als Anbau zur Produktionshalle 2-geschossig, nicht unterkellert,
- Modulhalle: freistehende, zweischiffig, Stahlbeton- (Stützen)/Stahlkonstruktion (Binder), im Bereich der Mittelachse wird die Halle in Produktions- und Lagerabschnitt durch eine Sandwichwand getrennt, 1-geschossig, nicht unterkellert,
- Spange Modulhalle (Sozial- und Technikbereich) : Stahlbetonfertigteilkonstruktion als Anbau zur Produktionshalle 2-geschossig, nicht unterkellert

Bruttogeschossflächen

Halle Zelle:

EG: ca. 4.104 m²

Sozial- und Technikbereich Zelle:

EG: ca. 1.863 m²

OG: ca. 1.612 m²

Die Summe der Bruttogeschossflächen Zelle beträgt ca. 7.579 m²

Halle Modul:

EG - ca. 2.891 m²

Sozial- und Technikbereich Modul:

EG - ca. 560 m²

OG - ca. 592 m²

Die Summe der Bruttogeschossflächen Modul beträgt ca. 4.043 m

3. Vorplanung

Für die auf der Machbarkeitsstudie aufsetzende Vorplanung erfolgte ein Interessenbekundungsverfahren mit mehreren Planungsbüros. Lediglich das Büro INROS LACKNER SE aus Rostock gab ein tragfähiges Planungskonzept und Angebot für die Umnutzung der Hallen nach der Aufgabenstellung ab. Für einige Fachplanungen wurden weitere Planungsunternehmen einbezogen (Archivregalplanung; Planung der Ausstattungen für den BZK – Atemschutzwerkstatt, Atemschutzübungsstrecke; Druckluftanlagen, Gebäudeautomation, Aufzugsanlagen).

Die aus der Vorplanung resultierenden Entwürfe für die Nutzungsänderung können den beigefügten Planzeichnungen entnommen werden. Die verschiedenen Nutzungsbereiche sind farblich unterschiedlich gekennzeichnet.

3.1 Nutzung Gebäudeteil Modul

Das Modulgebäude ist für die Unterbringung der Nutzer des Amtes 10 und des ALM vorgesehen. Durch die kompakte und funktionale Anordnung beider Nutzer ergeben sich gut nutzbare zusammenhängende Flächen für weitere Nutzer bzw. Nutzungen (ZBV). Aus brandschutztechnischen Gesichtspunkten ist eine Wand in F90 Qualität zur Trennung von ZBV und ALM /Amt10 einzubauen.

In der südlichen zweigeschossigen Spange sind Büros, Lager-, Sanitär- und Treppenräume untergebracht und können mit geringem Aufwand umgenutzt werden. Der Hallenbereich mit einer Mindesthöhe von 7,5m integriert den L-förmigen eingestellten Neubau und das Archivlager über zwei Ebenen. Die geplante Regalanlage ist als Doppelrollregalsystem konzipiert und soll automatisch durch Elektroantrieb betrieben werden.

Fehlende Raumkapazitäten sollen ergänzt werden. Hier sind zum jetzigen Zeitpunkt verschiedene Bauweisen (monolithisch, System- oder Modulbauweise) denkbar.

Im nördlichen Hallenbereich werden KFZ-, Lager- und Werkstattflächen angeordnet sowie ein Meisterbüro mit Sanitärräumen und Sozialbereich.

Der öffentlich zugängliche Erdgeschossbereich des ALM ist barrierefrei nach DIN 18040-1 geplant und durch einen neu installierten Aufzug vertikal erschlossen. Technikflächen ergeben sich aus dem Bestand im Bereich Spange und bleiben in ihrer Funktion weiter bestehen.

3.2 Nutzung Gebäudeteil Zelle

Im Gebäudeteil Zelle ist die Unterbringung der Nutzergruppen des Brand-, Zivil- und Katastrophenschutzes und des Technischen Hilfswerks angedacht.

Die Zuordnung erfolgte zum einem aus den jeweiligen Anforderungen gemäß dem vorgenannten Nutzerprofil als auch der gemeinsamen angestrebten Nutzung von Räumlichkeiten bei laufendem Betrieb, um perspektivisch Synergien zu erzeugen.

Bedarfe wie das Abstellen der Einsatzfahrzeuge sowie die Pflege und Wartungsarbeiten, aber auch Flächen zur Lagerung von Gerätschaften und Einsatzmaterial können in der Fahrzeughalle (vorhandene Raumhöhe mind. 5m) realisiert werden und werden durch die Kennzeichnung von Bewegungs- und Stellflächen ausgewiesen.

Die Anforderungen an die Bodenbeschaffenheit sind nach den geltenden Normen und Richtlinien auszuführen und mit dem derzeitigen Bestand auf Machbarkeit zu prüfen.

Im rechten unteren Bereich der Halle soll ein neuer Verwaltungstrakt (2geschossig) für den BZK als Festeinbau zur Aufnahme von Büro-, Besprechung und zusätzlichen Lagerräumen integriert werden. Als eine Art „Haus in Haus“ Lösung ist hier eine monolithische Bauweise, aber auch Modulbauweisen bzw. Systembauweisen vorstellbar. Benötigte Flächen zur Aufnahme der Atemschutzübungsstrecke, Schlauchwerkstatt, Atemschutzgerätewerkstatt, Küchen- und weitere Büroräume werden im Erdgeschoss der zweigeschossigen Funktionsspanne angeordnet. Dort sind Umbaumaßnahmen zur Herstellung der zusammenhängenden Räumlichkeiten nötig.

Im Obergeschoss befinden sich die zusätzlichen Räumlichkeiten vom THW mit Büro-, Aufenthalts-, Sanitär- und Umkleideräumen. Sanitär- und Umkleideräume werden ebenfalls vom BZK genutzt.

Erschlossen ist der obere Bereich durch zwei getrennte Treppenräume und einen neu installierten Aufzug. Flurbereiche werden barrierefrei ausgeführt. Generell bleiben Sanitär- und Technikflächen weitestgehend in der Nutzung bestehen und sind ausreichend vorhanden.

4. Terminplanung

Der aktuelle Zeitplan für die Fortführung der Planungen und Bautätigkeiten ist als Anlage 4 beigelegt.

Die Nutzungsfähigkeit wird danach voraussichtlich im 1. Halbjahr 2017 erreicht.

5. Finanzielle Auswirkungen:

Kostenschätzung nach DIN 276 – Zusammenstellung

Siehe Anl. 3

Begründung Kostenerhöhung gegenüber Prioritätenliste:

Die am 30.09.2015 beschlossene Prioritätenliste weist einen Finanzbedarf in Höhe von 1.702 T€ für die baulichen Maßnahmen aus.

Diese Kostenschätzung basierte auf den ursprünglichen Aufgabenstellungen aus der Konzeptphase und verfügbaren Kostenkennwerten für den Umbau von Gebäuden. Sie beinhaltet ausschließlich Kosten für notwendige bauliche Anpassungen ohne erforderliche fachtechnische Ausstattungen.

In Rahmen der Vorplanung wurden die Aufgabenstellungen konkretisiert und erweitert und auf eine langfristige Perspektive der Fachbereiche ausgerichtet. Auf Basis der Vorplanung erfolgte eine Kostenschätzung entsprechend DIN 276 mit dem o.g. Ergebnis.

Erweiterungen der vorliegenden Vorplanung gegenüber der ursprünglichen Aufgabenstellung finden sich vor allem in der vollständigen Konzentration aller Organisationsbereiche des Brand-, Zivil- und Katastrophenschutzes am Standort Lise-Meitner-Str. in Fürstenwalde. Das betrifft auch die Verwaltungsbereiche und die Vorbereitung für eine zentrale Schlauchwäsche.

Für das Archiv- Lese- und Medienzentrum wurde die Planung auf die auch langfristigen Nutzer-spezifischen Anforderungen ausgerichtet.

Die klare Unterteilung und Konzentration in Nutzungsbereiche führt zu Kostenerhöhungen für die baulichen Maßnahmen, schafft andererseits aber Flächen/Hallenbereiche, welche für weitere geeignete Nutzungen - z.B. auch für weitere Vermietungen - zur Verfügung stehen. Durch die Vermietung von Teilbereichen der Zellothalle an das THW wird ein langfristig ein Deckungsbeitrag zur Amortisierung der Investitionen erreicht.

Mit der vorgesehenen Konzentration von Fachbereichen am Standort werden andere Liegenschaften des Landkreises vollständig oder teilweise frei und können für vorhandene Bedarfe weitergenutzt (z.B. am Standort Beeskow – Aufwuchs der Verwaltung durch Flüchtlings- und Asylfragen) oder veräußert werden.

Der Finanzbedarf für die fachtechnischen Ausstattungen (Archiv-Regalanlagen, Technische Ausstattung der Atemschutzwerkstatt und der Atemschutzübungsstrecke) wurde und wird gesondert betrachtet und im Haushalt abgebildet.

Stellungnahme der Kämmerei:

Die Investitionsmaßnahme ist Bestandteil der Prioritätenliste 2016-2021, die am 30.09.2015 durch den Kreistag beschlossen wurde. Die Prioritätenliste beinhaltet einen Gesamtinvestitionsbedarf von 1.702.000 €.

Der Beschluss zum Kauf der Liegenschaft wurde vom Kreistag am 27.11.2013 getroffen, der Kauf der Hallen wurde zum 11.02.2014 getätigt.

Im Rahmen der Haushaltsplanung 2015 wurden insgesamt 1.551.600 € für den Umbau und bewegliche Ausstattungen eingeplant. In den Haushaltsjahren 2014 und 2015 waren reine Umbaukosten von insgesamt 500.000 € eingestellt. Weiterhin waren 681.600 € für die Regalanlagen des Kreisarchivs und 370.000 € für die Ausstattung der Atemschutzwerkstatt eingeplant. Dieser Planung lag jedoch ein anderes Nutzungskonzept zu Grunde.

Gemäß dem vorliegenden, erweiterten Nutzungskonzept wird die Gesamtinvestitionshöhe 5.810.217 € betragen. Für den Planentwurf 2016 wurde für Umbaukosten und die Ausstattungen folgender Finanzbedarf angemeldet:

2016	2017	Gesamtinvestition
250.000 €	5.060.300€	5.810.300 € (inkl. 500.000 € aus 2014 und 2015)

Diese Kosten stellen investive Auszahlungen dar und sind somit im Finanzhaushalt 2016 ff zu veranschlagen und zu decken. Die Deckung der Investitionskosten für den Umbau der Odersun-Hallen kann aus investiven Schlüsselzuweisungen bzw. aus liquiden Mitteln des Landkreises erfolgen.

Entlastungen für den Haushalt werden durch Mietzahlungen des THW und die Aufgabe von Standorten entstehen. Diese Auswirkungen sind derzeit jedoch noch nicht quantifizierbar.

gez. Wellmer
Amtsleiterin

.....
Landrat / Dezernent

Anlagen:

- Anl. 1 Bedarfsbegründung Archiv-, Lese- und Medienzentrum
- Anl. 2 Bedarfsanmeldung Brand-, Zivil- und Katastrophenschutz
- Anl. 3 Grundrisse, Kostenermittlungen
- Anl. 4 Terminplanung

