

federführendes Amt:	Amt 10
Antragssteller:	Dezernat II
Datum:	11.02.2016

Beratungsfolge**Termin****Bemerkungen**

Ausschuss für Ordnung, Recht, Landwirtschaft und Wirtschaft	03.03.2016	
Ausschuss für Bauen, Umwelt und Verkehr	09.03.2016	
Ausschuss für Haushalt und Finanzen	14.03.2016	
Kreisausschuss	16.03.2016	
Kreistag	06.04.2016	

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

Der Kreistag beauftragt die Verwaltung mit der Weiterführung der Vorbereitung und Durchführung der Nutzungsänderung der ehemaligen Odersun-Industriehallen, Lise-Meitner-Str. 11, 15517 Fürstenwalde, für Verwaltungszwecke.

Sachdarstellung:

Der Kreistag hat am 02.12.2015 den Grundsatzbeschluss (Beschlussvorlage 050/2015) für die Nutzungsänderung zweier Industriehallen in Fürstenwalde (Odersun-Hallen) zu Verwaltungszwecken gefasst.

1.1 Ausgangssituation und Aufgabenstellung

Die Kreisverwaltung Landkreis Oder Spree (LOS) beabsichtigt die Umnutzung von zwei ungenutzten Hallen am Standort Fürstenwalde. Die ehemalige Produktionsstätte des Solarherstellers OderSUN wurde 2008/2009 gebaut und nur im Rahmen einer Testphase in Betrieb genommen. Als neuer Eigentümer plant die Kreisverwaltung nun die Hallen durch Umbaumaßnahmen wieder herzurichten und somit einer neuen Nutzung zuzuführen.

Das Grundstück befindet sich am Stadtrand von Fürstenwalde und wird über die Zufahrt von der Lise-Meitner Straße erschlossen. Großzügige Verkehrsflächen mit Wendeschleifen und Stellflächen für KFZ erschließen die Gebäudeteile auf dem Grundstück. Der Gebäudekomplex besteht aus der damaligen Modulfertigung (Modulhalle) und der Zellfertigung (Zellhalle). Die Modulhalle teilt sich in eine nach Süden ausgerichtete zweigeschossige Büro- und Funktionsspange und die eingeschossige Lager – Fertigungsstrecke im nördlichen Teil. Die wesentlich größere Zellfertigung integriert die zweigeschossige Büro- und Funktionsspange im Nordteil der Halle sowie im südlichen Teil den leer stehenden eingeschossigen Zellfertigungsbereich.

Nutzerprofil:

Archiv, Lese und Medienzentrum (ALM)	Büros, Lesesaal/Schulung Magazin, Lager, Werkstätten, Sanitär
Hausmeisterservice Amt 10 (Amt 10)	Büro, Freilager, KFZ Stellflächen, Werkstatt, Sanitär
Brand, Zivil und Katastrophenschutz (BZK)	Büros, Lager, KFZ Stellflächen, Werkstätten, Sanitär, Umkleide
Technisches Hilfswerk (THW) Sanitär,	Büros, Lager, KFZ Stellflächen, Werkstatt, Umkleide

1.2 Öffentlich-rechtliche Forderungen

Brandschutz:

Innerhalb der Entwurfsplanung wurde ein Brandschutzgutachten erarbeitet und mit dem zuständigen Brandschutzprüfingenieur vorabgestimmt.

Barrierefreie Planung:

Die Anforderungen an die barrierefreie Planung erfolgt in Teilbereichen beider Gebäudeteile wie folgt nach DIN 18040

Gebäudeteil 1 – Modul

Das Archiv-, Lese- und Medienzentrum wird im Erd- und Obergeschoss barrierefrei erschlossen und ist über einen behindertengerechten Aufzug verbunden.

Gebäudeteil 2 – Zelle

Der Verwaltungstrakt des Brand-, Zivil und Katastrophenschutz wird im Erdgeschossbereich barrierefrei erschlossen.

Im Bereich der Bestandsspange ist die Behindertentoilette über rollstuhlgerechte Rampen erreichbar. Das Obergeschoss ist über einen behindertengerechten Aufzug und Flure nach DIN 18040 barrierefrei erschlossen.

2.1 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 - zur besonderen Verfügung).

Im Bereich der zweigeschossigen Bestandsspange (Achse A-B / 7-14) sind Büros, Lager-, Sanitär, Treppen- und Technikräume untergebracht und können mit geringem Aufwand umgenutzt werden. Der Hallenbereich mit einer Mindesthöhe von 7,5 m integriert den eingestellten zweigeschossigen Büroneubau „Insellösung“ und das Archivlager über zwei Ebenen (Achse B-F / 6-14). Die Konstruktion erfolgt in monolithischer Bauweise (Tragwerk) und wird im OG durch Leichtkonstruktionen ergänzt. Im rückwärtigen Hallenbereich sind 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.

Detaillierte Raumanordnungen, Zusammenhänge und Umbaumaßnahmen sind den Planzeichnungen (Anlage Zeichnerischer Teil) zu entnehmen.

2.2 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 des vorgenannten Nutzerprofils 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 lichte Raumhöhe mind. 5m) realisiert werden und durch die Kennzeichnung von Bewegungs- und Stellflächen ausgewiesen werden. 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 „Insellösung“ zur Aufnahme von Büro-, Besprechung und zusätzlichen Lagerräumen integriert werden (Achse E-G / 23-28). Die Konstruktion erfolgt in monolithischer Bauweise (Tragwerk) und wird im OG durch Leichtkonstruktionen ergänzt. Benötigte Flächen zur Aufnahme der Atemschutzübungsstrecke, Schlauchwerkstatt, Atemschutzgerätewerkstatt, Küchen- und weitere Büroräume werden im Erdgeschoss der zweigeschossigen Funktionsspange (Bestand) angeordnet. Dort sind Umbaumaßnahmen zur Herstellung der zusammenhängenden Räumlichkeiten nötig (Achse A–C / 3-28). Im Obergeschoss befinden sich die zusätzlichen Räumlichkeiten vom THW mit Büro-, Aufenthalts-, Sanitär- und Umkleideräumen. Erschlossen ist der obere Bereich durch zwei getrennte Treppenträume und einen neu installierten Aufzug. Die Flurbereiche (Achse A–C / 16-28) werden barrierefrei ausgeführt. Generell bleiben Sanitär- und Technikflächen weitestgehend in der Nutzung bestehen und sind weitestgehend vorhanden. Detaillierte Raumanordnungen, Zusammenhänge und Umbaumaßnahmen sind den Planzeichnungen (Anlage Zeichnerischer Teil) zu entnehmen.

3.0 Baubeschreibungen nach Kostengruppen gemäß DIN 276

Siehe Anlage 1

4.0 Raumliste / Flächenberechnung nach DIN 277

Siehe Anlage 2

5.0 Haustechnik

5.1 Heizungs-, Lüftungs- und Sanitäreinrichtungen

Für die Umnutzung sind die technischen Anlagen auf die geplante Umnutzung umzurüsten und anzupassen.

Bei den Hallen handelt es sich hinsichtlich der Wasserver- und -entsorgung um voll erschlossene Gebäude.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt bereits in der gesetzlich vorgeschriebenen Qualität. Die Kapazität des Hausanschlusses wird als ausreichend betrachtet.

Das gesamte anfallende Schmutzwasser wird über den bestehenden Hausanschluss entsorgt. Das Regenwassersystem wird unverändert beibehalten.

Abwässer in folgenden Qualitäten fallen an:

- | | |
|----------------------------|----------------------|
| - häusliches Abwasser | Modul- und Zellhalle |
| - fetthaltiges Abwasser | Zellhalle |
| - Abwasser aus Waschanlage | Zellhalle |

Für den Bereich Küche THW liegt eine Anforderung zur Abfuhr von fetthaltigem Wasser vor.

Ein Fettabscheider ist als außen liegendes Bauwerk vorgesehen.

Im Raum Waschanlage fällt Wasser an, das mit Leichtflüssigkeiten belastet ist. Der Leichtflüssigkeitsabscheider wird im Außenbereich angeordnet.

Im Bereich der Fahrzeughalle werden die Sanitärräume umgestaltet. Hier sind Anpassungen erforderlich. Die umzubauenden Sanitärräume werden oberhalb der Bodenplatte an die vorhandenen Abwasserfallstränge angeschlossen. Ein neu zu installierendes Behinderten-WC im Bürotrakt wird an die Abwasserleitung des benachbarten Sanitärbereiches angeschlossen.

Die Wärmeversorgung erfolgte bisher durch die Nutzung der Abwärme des Produktionsprozesses. Sie war für eine Spitzenleistung von 1.015 kW ausgelegt und versorgte sowohl die Halle Zelle als auch den Bereich Modul.

Die Abwärmenutzung steht nicht mehr zu Verfügung. Somit ist eine neue Wärmeerzeugung zu errichten.

Der Leistungsbedarf der Hallen reduziert sich mit der veränderten Nutzung der Produktionshalle Zelle als Abstellfläche für Großgeräte des BZK und des THW. Er beträgt nun 700 kW für beide Hallen. Es wird eine neue Heizzentrale in der Halle Zelle für beide Hallen errichtet. Für die neu zu errichtende Wärmeversorgung wird ein Gasanschluss bereitgestellt. Unmittelbar hinter dem Hausanschluss werden die Wärmeerzeuger, zwei Brennwertkessel a 400 kW, angeschlossen. Die Abgasführung ist mit einem Rohr geplant, das an der Säule in Achse 15 an eine Haltekonstruktion bis über das Dach geführt wird. Die gesamte Heizungsanlage für beide Hallen wird weiterhin mit einer Spreizung von 50/40°C betrieben.

Die bestehende Netzstruktur (Wärmeverteilnetz) bleibt im Wesentlichen bestehen.

Die Gebäude werden durch örtliche Heizflächen (Büro- und Sozialeinbauten) und Umluftheizgeräte (Produktionshallen) beheizt.

Aufgrund der neuen Nutzungsstruktur wird das Verteilnetz Umluftheizer in die Bereiche:

- Bibliothek/Archiv
 - Fahrzeughalle
 - ZBV-Flächen (zur besonderen Verfügung)
- aufgeteilt.

Die neu zu errichtenden Büroeinbauten erhalten örtliche Heizflächen in der Qualität des Bestandes (Plattenheizkörper profiliert).

Jeder Bereich erhält Regeleinrichtungen zur verbrauchsgerechten Versorgung.

Die Raumluftechnischen Anlagen sind im Bestand vorhanden und werden an die neue Nutzung angepasst.

Diese Anlagen werden u. a. zur Be- und Entlüftung des Archives (für diesen Raum wird ein 5-facher Luftwechsel realisiert) und für die Notlüftung der Zell-Halle genutzt.

Bei Fahrzeugbewegungen innerhalb der Halle sorgt sie für einen ausreichenden Luftwechsel zur Verdünnung der Abgase. Die Anlage wird über Gassensoren in der Abstellhalle in Betrieb gesetzt.

In Teilbereichen (Umkleiden) übernehmen die vorhandenen Raumluftechnischen Anlagen einen Anteil an der Heizungsversorgung.

Die Anlage der Umkleiden wird in der jetzigen Form weiter betrieben.

Die Küchen des THW und des BZK erhalten Abzugshauben mit Ablüftern (500 m³/h) oberhalb der Garschränke.

Der Besprechungsraum im neu zu errichtenden Bürotrakt soll ebenfalls eine Lüftungsanlage erhalten, da er für die freie Lüftung über Fenster bei voller Belegung zu tief ist.

Für die neu geschaffenen Sanitärräume werden Einzelraumlüfter eingesetzt.

Die Heizungsfunktion der Lüftungsanlagen für die Produktionshallen wird deaktiviert.

5.2 Elektrotechnische Installationen

Die Stromversorgung erfolgt aus dem Mittelspannungsnetz und ist vorhanden.
Die Leistung ist auf Grund der ursprünglichen Nutzung als Produktionsbetrieb ausreichend überdimensioniert.

Der Anschluss an das Telefon- und Datennetz ist vorhanden.

Es ist eine Sicherheitsbeleuchtungsanlage, bestehend aus Einzelbatterieleuchten vorhanden. Die Leuchten sind aus den Jahren 2008 bis 2010, so dass die Betriebsdauer der integrierten Batterien sowie der Leuchtmittel erreicht ist. Geplant ist der Austausch der Rettungszeichenleuchten gegen neue Rettungszeichenleuchten mit integrierten Notstromakkumulatoren. Dabei werden zur Energieeinsparung (Leuchten in Dauerlicht betrieben) LED-Leuchtmittel geplant.

Für die Versorgung der Einsatzleitstelle, der Technik- und Fahrzeugbereiche und der Versorgungsküche ist der Einsatz eines Notstromaggregates mit einer Leistung von 150 kVA vorgesehen. Dazu wird in einem Technikraum das Notstromaggregat (Dieselmotor und Drehstromgenerator) mit der Schaltanlage, und den Nebenbaugruppen wie Lüftung, Kühlung, Tagestank aufgestellt. Die Abgasanlage wird über die Fassade aus dem Raum herausgeführt und außen an der Fassade bis über das Dach geplant. Im Nebenraum wird der Kraftstofftank aufgestellt. Die Betriebsdauer für den Kraftstoffvorrat wird mit 24 Stunden und 80% der Nennlast angesetzt. Dies ergibt ein Tankvolumen von ca. 1.000 Liter Kraftstoff.

Hallen und Anbauten sind lichttechnisch ausgestattet. In nicht veränderten Bereichen wird die Beleuchtungsanlage geprüft und im Bedarfsfall die Leuchten repariert und die Leuchtmittel ausgewechselt.

Bei Änderungen der Nutzung einzelner Räume wird die Beleuchtung entsprechend angepasst. Hier werden teilweise auch Leuchten demontiert oder umgesetzt.

In den neu eingebauten Bereichen wird eine neue Beleuchtungsanlage bestehend aus Leuchten mit elektronischen Vorschaltgeräten und Energiesparleuchtmitteln vorgesehen. Je nach Deckenausführung als Einbau-, Anbau- oder Pendelleuchten.

Eine Blitzschutz- und Erdungsanlage ist vorhanden und kann in Betrieb verbleiben. Es wird eine Prüfung und Messung der Blitzschutz-Erdungsanlage vorgesehen.

Für einzelne Stromkreise werden Überspannungsschutzvorrichtungen, (Datenschränke, BMA- Zentrale, Zutrittskontrollsystem, MSR-Schränke) nachgerüstet.

Die Halle ist derzeit mit einer Brandmeldeanlage (BMA) ausgerüstet.

Die Brandmeldezentrale (BMZ) vom Hersteller "HEKATRON" ist noch aktuell und erweiterungsfähig. Gemäß den Anforderungen des Brandschutzkonzeptes "Kategorie 1 Vollschutz" ist die Anlage zu erweitern und zu ergänzen.

Die Halle ist mit einer Einbruchmeldeanlage ausgerüstet. Dabei werden die Außentüren überwacht und in daran angeschlossenen Räumen überwachen Bewegungsmelder die Eingangsräume. Die Anlage wird geprüft, gewartet und wieder in Betrieb genommen. Zusätzlich eingebaute Außenzugänge werden nachgerüstet und in die Einbruchmeldeanlage integriert.

6.0 Freianlagen

Im Rahmen der Nutzungsänderung ist für die Zellfertigungshalle eine Umplanung der Hallenausfahrt vorgesehen. Die neue Ausfahrt befindet sich an der östlichen Giebelseite der Halle. Die verkehrliche Anbindung erfolgt an die nördlich, parallel zu den Hallen verlaufende Straße.

Die neue Fläche soll analog der vorhandenen Straße für schwere LKW befahrbar sein.

Der östlich zur Giebelseite befindliche Parkplatz ist entsprechend der neuen Situation anzupassen, die Anbindung des Parkplatzes ist barrierefrei umzugestalten.

Es sind behindertengerechte Stellflächen vorzusehen und zu kennzeichnen (westlich der Modulhalle, südlich und östlich der Zellhalle).

Der Zugang zur umgebauten Zellhalle ist barrierefrei zu gestalten.

6.1 Stellplätze

Im Bereich der Modulhalle ist ein Behindertenstellplatz anzuordnen. Dies erfolgt durch Verbreiterung des ersten vorhandenen Stellplatzes von 2,5 m auf 3 m.

An der neu geplanten Hallenzufahrt verbleiben die Stellplätze auf der Ostseite, auf der Westseite erfolgt der Ersatzneubau von 2 Stellplätzen, davon ein Behindertenstellplatz. Die Stellflächen werden durch farbige Pflastersteine markiert.

Des Weiteren werden 2 Behindertenparkplätze südlich der Zellhalle ausgewiesen. Hier erfolgt eine Ummarkierung von 3 vorhandenen Stellplätzen auf 2 Behindertenstellplätze durch Austausch der farbigen Pflastersteine.

7. Terminplanung

Genehmigungsplanung (Einreichung)	21.03.2016
Baubeginn	20.02.2017
Fertigstellungstermin ALM	10.07.2017
Fertigstellungstermin BZK / THW	04.09.2017

8. Finanzielle Auswirkungen:

Kostenberechnung nach DIN 276 – Zusammenstellung

Siehe Anlagen 3 und 4

Kostenentwicklung:

Modul-Halle

KGr	KS	KB	Δ	%
200	0,00	0,00	0,00	0,00
300	1.486.808	1.650.733	163.925,00	11,03
400	368.060	441.115	73.055,00	19,85
500	0,00	0,00	0,00	0,00
700	389.522	439.288	49.765,72	12,78
Σ gesamt	2.244.390,28	2.531.136,00	286.745,72	12,78

Zell-Halle

KGr	KS	KB	Δ	%
200	0,00	0,00	0,00	0,00
300	1.280.306	1.681.973	401.667,00	31,37
400	1.666.658	1.621.662	-44.996,00	-2,70
500	0,00	59.169	59.169,00	100,00
700	618.862	706.189	87.326,56	14,11
Σ gesamt	3.565.826,44	4.068.993,00	503.166,56	14,11

Begründung Kostenerhöhung gegenüber Prioritätenliste:

Die vorab genannten Kosten weichen in den Kostengruppen 300; 400 und 500 erheblich von den im Grundsatzbeschluss bestätigten Kostenschätzungen ab.

Grundsätzlich wirken dem Planungsfortschritt geschuldete Anpassungen – wie Forderungen zur Sicherheit und zum Brandschutz in den Kostengruppen 300 und 400 kostenerhöhend – Anteil Brandschutz 417.000 €.

Weiterhin ergeben sich in der KGR 300 Kostenerhöhungen aus der Vergrößerung des Neubaubereiches des BZK, durch Umverlegung des Stabsbereiches.

In der KGR 400 ergeben sich auch Kostenerhöhungen aus der planungsfortgeschriebenen Einrichtungsplanung – berücksichtigt sind Zu- und Abluftanlagen für Küchen, Kühlzellen, Schlauchwäsche und Atemschutzwerkstatt sowie Stabsraum.

Die Leistungen der KG 500 (s. h. Pkt. 6.0) wie die Umplanung der Hallenausfahrt aus der Zellfertigungshalle und Anordnung behindertengerechter Stellplätze, die sich ebenfalls aus der fortgeschriebenen Planung ergeben haben, blieben bisher unberücksichtigt.

Aus den vorab beschriebenen Kostenerhöhungen ergeben sich durch die direkte Abhängigkeit auch Änderungen in der KGR 700.

Stellungnahme der Kämmerei:

Die Investitionsmaßnahme ist Bestandteil der Prioritätenliste 2016-2021, die am 30.9.2015 durch den Kreistag beschlossen wurde.

Die Gesamtkosten der Baumaßnahme haben sich nach Vorliegen von genaueren Kostenberechnungen gegenüber der Kostenschätzung im Grundsatzbeschluss um rd. 790.000 € erhöht. Für Planungsleistungen wurden bis Ende 2015 investive Mittel in Höhe von 500.000 € bereitgestellt. Diese Mittel wurden zum größten Teil als Haushaltsreste in das Haushaltsjahr 2016 vorgetragen. Im Finanzplan wurden für 2016 weitere Mittel in Höhe von 250.000 € und für 2017 in Höhe von 5.060.300 € eingestellt. Die Bereitstellung der zusätzlich benötigten investiven Mittel muss im Rahmen der Haushaltsdurchführung 2016 erfolgen oder bei der Finanzplanung 2017 berücksichtigt werden.

Die Deckung der gesamten Investitionskosten kann aus investiven Schlüsselzuweisungen bzw. liquiden Mitteln des Landkreises erfolgen.

gez. Wellmer
Amtsleiterin

.....
Landrat / Dezernent

Anlagen:

- Anl. 1 Baubeschreibungen nach Kostengruppen gemäß DIN 276
- Anl. 2 Raumlisten / Flächenberechnungen nach DIN 277
- Anl. 3 Kostenberechnung nach DIN 276 – Zusammenstellung Modulfertigung
- Anl. 4 Kostenberechnung nach DIN 276 – Zusammenstellung Zellfertigung
- Anl. 5 Ansichten Modulfertigung
- Anl. 6 Raum-und Funktionskonzept Modulfertigung
- Anl. 7 Schnitte Modulfertigung
- Anl. 8 Ansichten Zellfertigung
- Anl. 9 Raum-und Funktionskonzept Zellfertigung
- Anl. 10 Schnitte Zellfertigung
- Anl. 11 Freianlagen Modulfertigung
- Anl. 12 Freianlagen Zellfertigung