

Bericht	Geschäftsbereich	Schutz und Ordnung
	Ressort / Stadtbetrieb	Stadtbetrieb 304 - Feuerwehr
	Bearbeiter/in	Siegfried Brütsch
	Telefon (0202)	563 - 1300
	Fax (0202)	563 - 1300
	E-Mail	siegfried.bruetsch@stadt.wuppertal.de
	Datum:	04.03.2009
	Drucks.-Nr.:	VO/0221/09 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
18.03.2009	Ausschuss für Ordnung, Sicherheit und Sauberkeit	Entgegennahme o. B.
Sachstandsbericht Unterbringung Umweltschutzzug der Freiwilligen Feuerwehr		

Grund der Vorlage

Auftrag des Ausschusses für Ordnung, Sicherheit und Sauberkeit aus der Sitzung vom 03.12.08 zur Prüfung des „Gebäudes 300“ auf Geeignetheit zur Unterbringung des Umweltschutzzuges.

Beschlussvorschlag

Der Bericht der Verwaltung wird ohne Beschluss entgegen genommen.

Einverständnisse

Der Kämmerer ist einverstanden.

Unterschrift

Uebrick

Begründung

Das Gebäudemanagement der Stadt Wuppertal hat einen Architekten mit der Untersuchung auf Machbarkeit (mit Kostenabschätzung) der Einrichtung des ABC-Zuges der Feuerwehr Wuppertal im Gebäude Friedrich-Ebert-Straße 430 der Bayer AG in 42113 Wuppertal („Gebäude 300“) beauftragt. Hintergrund ist die von der Verwaltung in der Sitzung des Ausschusses für Ordnung, Sicherheit und Sauberkeit am 03.12.08 präsentierte Alternativlösung (VO/0953/08) zur Standortsuche für den Umweltschutzzug.

Beschreibung des Standortes

Das Gebäude 300 liegt im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes 732 Ost der Stadt Wuppertal. Der Bereich ist als GI (Gewerbe/Industriegebiet) ausgewiesen. Es befindet

sich ein Hinweis im Bebauungsplan auf eine abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO mit textlichen Festsetzungen.

Das Gebäude wurde bislang von der Bayer AG als Lagergebäude genutzt.

Die Erschließung des Gebäudebereiches kann direkt über eine Zufahrt von der Friedrich-Ebert-Straße aus erfolgen. Die vorhandene Erschließung für das Gelände der Bayer AG wird als Hauptzufahrt für das Bayer-Werk genutzt und ist für den Schwerlastverkehr ausgelegt. Der Bereich für die Feuerwehr muss gegebenenfalls separiert werden, um eine ständig benutzbare Zu- und Abfahrtsmöglichkeit zu erhalten.

Das Gebäude besteht aus einer massiven Stahlbeton-Skelettbauweise. Die Immobilie ist in einem vergleichsweise guten Zustand bezogen auf das Errichtungsjahr (Anfang der 70-er Jahre des letzten Jahrhunderts). Nennenswerte Gebäudeschäden sind bei einer Besichtigung nicht aufgefallen. Das Gebäude besteht aus einem im Erdgeschoss liegenden Hallenraum mit angegliedertem Bürotrakt, einem Zwischengeschoss, einem Obergeschoss sowie einem Kellergeschoss. Die Halle im Erdgeschoss und das Kellergeschoss sind über eine innen liegende Treppenanbindung sowie einen Lastenaufzug miteinander verbunden. Die anderen Geschosse werden ebenfalls über den Treppenraum erschlossen.

Die vorhandenen Sanitärräume im Kellergeschoss des Gebäudes beherbergen Toiletten und Duschen sowie Umkleide und Waschbereiche. Diese Bereiche sind in einem altersbedingt guten Zustand, es wird aus hygienischen Gründen empfohlen, die Sanitäreinrichtungsgegenstände zu erneuern. Die Bereiche sind nach Geschlechtern getrennt aufzuteilen und in Teilbereichen zu ergänzen. Kosten für Ergänzungen im Sanitärbereich sind in dem ermittelten Kostenrahmen berücksichtigt worden.

Eine Begehung mit einem Schadstoffexperten des Gebäudemanagements Wuppertal ergab folgendes, zusammenfassendes Ergebnis:

Zitat: „*Generell ist das Gebäude als unbedenklich hinsichtlich einer möglichen Schadstoffbelastung zu bewerten*“.

Schallschutztechnische Machbarkeitsstudie

Der gleichzeitig durch das Gebäudemanagement in Auftrag gegebene Abschlussbericht der schalltechnischen Machbarkeitsstudie (schallschutztechnischen Untersuchung und Bewertung der Situation) zur Nutzung des Gebäudes 300 durch den Umweltzug der Berufsfeuerwehr Wuppertal liegt ebenfalls vor. Das Beurteilungsergebnis stützt sich auf ein Zitat aus der Technischen Anweisung zum Schutz gegen Lärm, nach dem unter den festgestellten Voraussetzungen eine Genehmigung des Vorhabens nicht versagt werden sollte.

Bauordnungsrechtliche Aspekte

Im Vorfeld haben Gespräche zwischen der Berufsfeuerwehr und dem Bauordnungsamt stattgefunden. Für die Stationierung eines ABC-Zuges der Feuerwehr Wuppertal an dem beschriebenen Standort bestehen demnach aus bauordnungsrechtlicher Sicht grundsätzlich keine Bedenken.

Planungsansatz

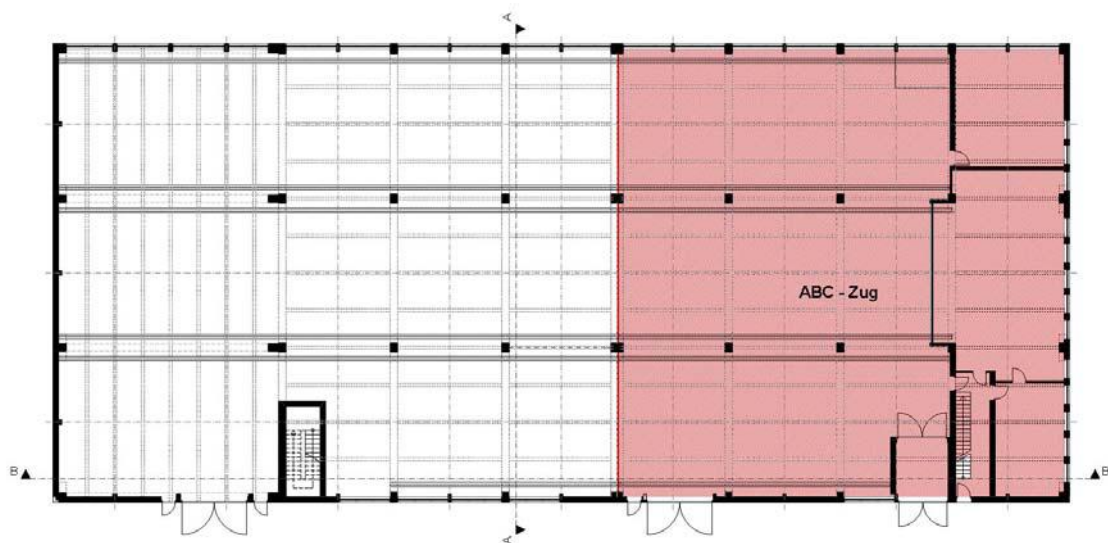
Die Gebäudesubstanz wurde in Augenschein genommen und auf Umsetzbarkeit untersucht. Anhand eines zur Verfügung gestellten Raumprogramms sowie in Gesprächen mit dem Gebäudemanagement der Stadt Wuppertal und der Feuerwehr der Stadt Wuppertal ist die Umsetzung eines Raumprogramms mit folgenden Flächen vorgesehen:

Nutzung	NGF (Nettogrundfläche)*
Fahrzeughalle mit 6 Stellplätzen	ca. 500,00 m ²
Lager KatS Seuche, Vorrat Tierseuchenbekämpfung	4,00 m ²
Lager ABC Dienst, Materialien des ABC-Dienstes	40,00 m ²
Spindraum Einsatzbekleidung eines ABC-Dienstes	24,00 m ²
Sanitärräume Herren	
Sanitärräume Damen	
Putzmittelraum	2,50 m ²
Schulungsraum, Schulung und Aufenthalt	50,00 m ²
Küche, Teeküche	12,00 m ²
Abstellraum, Lehrmaterial	6,00 m ²
Büro, Zugführung, Ausbildung	24,00 m ²
Mehrzweckraum, Lagerung Messwerkzeuge, Wartung	24,00 m ²
Waschplatz, Fahrzeug	100,00 m ²

* Flächenangaben:

In Anlehnung an das Raumprogramm vom 02.05.2007 und Rücksprachen mit der Berufsfeuerwehr Wuppertal vom 02.02.2009 und 10.02.2009 Nettoraumgrundflächen, ohne Konstruktionsflächen, ohne Verkehrs- und Erschließungsflächen

Grundriss Erdgeschoss:



Beanspruchte Planungsflächen sind rot hinterlegt!

Ergebnis

Die Einrichtung eines ABC-Zuges im Gebäude 300 der Bayer AG ist aus Sicht des Gutachters grundsätzlich machbar. Die Kosten beziffern sich nach erster, grober Sichtung und unter Darstellung eines Kostenrahmens auf rund 390.000,00 EUR (einschließlich Mehrwertsteuer). In den Kostenangaben sind die Nebenkosten enthalten. Nicht enthalten sind Kosten für eine separate Ausfahrt - unabhängig von der Ausfahrt der Firma Bayer AG - sowie die Kosten eines Bodenbelag austausches in der Fahrzeughalle.

Fazit

Nach Gesamtwürdigung der untersuchten und in der letzten Ausschusssitzung präsentierten Alternativen zeigt sich, dass die Anmietung und Herrichtung von Teilen des Gebäudes 300

die zu präferierende Realisierungsvariante ist, weil der Standort aus einsatztaktischen Erwägungen günstig gelegen ist, das Mietmodell gegenüber den schon vorgestellten Neubauoptionen selbst unter Berücksichtigung der entstehenden Umbaukosten die derzeit kostengünstigste Variante darstellen dürfte und zudem Erweiterungsoptionen auch in Verbindung zur Wache 3 auf dem BHC-Gelände bestehen.

Die Verwaltung hat daher Verhandlungen mit der Standortleitung der Bayer Healthcare AG aufgenommen mit dem Ziel, adäquate Mietkonditionen für den beschriebenen Standortansatz unter Berücksichtigung der vorgenannten Interessenlagen zu vereinbaren.

Kosten und Finanzierung

Kostenrahmen laut Machbarkeitsstudie vom 25.02.09:

Kostengruppe 300 - Bauwerk, Baukonstruktion	145.000,00
Kostengruppe 400 - Technischer Ausbau	155.000,00
Kostengruppe 700 - Nebenkosten	75.000,00
Sonstige Kosten (Umzug / Baureinigung)	15.000,00
Summe Kostenrahmen	390.000,00

Quellenangaben: BKI, Baukosten 2002, Index: +15,0 %, Feuerwehrrhäuser

Mengenangaben: Schätzannahmen

Kostenangaben: Euro, einschließlich Mehrwertsteuer in Höhe von 19%

Ob die Finanzierung der beschriebenen – von der Verwaltung favorisierten - Lösungsalternative sichergestellt werden kann, muss im Rahmen der Aufstellung des Haushalts 2010/11 bzw. der Finanzplanung bis 2014 entschieden werden.