

# Gemeinde Wustermark

## Der Bürgermeister



### Beschlussvorlage

Nr.: B-083/2021  
öffentlich

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Gemeindevertretung	04.05.2021	öffentlich

#### **Erweiterung und Modernisierung der Feuerwehr Priort - Grundvorgaben der Planung und Vergabe der Planungsleistungen Hier: Beratung und Beschlussfassung**

##### **Beschlussvorschlag:**

1. Die Gemeindevertretung beschließt, dass das Feuerwehrgebäude im Ortsteil Priort in den Jahren 2022/2023 in einer der folgenden Varianten erweitert und modernisiert wird:

Variante A: Erweiterungsanbau mit Umkleideräumen, Sanitärbereichen und einem Technikraum, einer Abgassauganlage sowie der erforderlichen technischen Gebäudeausrüstung.

Variante B: Erweiterungsanbau mit Umkleideräumen, Sanitärbereichen und einem Technikraum, einer Abgassauganlage, der erforderlichen technischen Gebäudeausrüstung sowie die Modernisierung auf elektrische Feuerwehrtore in der Fahrzeughalle, die Sanierung des Bodenbelags der Fahrzeughalle und die Anschaffung einer unabhängigen Stromversorgung.

Variante C: Erweiterungsanbau mit Umkleideräumen, Sanitärbereichen und einem Technikraum, einer Abgassauganlage, der erforderlichen technischen Gebäudeausrüstung sowie die Modernisierung auf elektrische Feuerwehrtore in der Fahrzeughalle, die Sanierung des Bodenbelags der Fahrzeughalle, die Anschaffung einer unabhängigen Stromversorgung und die Errichtung einer zusätzlichen Fahrzeughalle mit Werkstatt. Bei den Außenanlagen ist zudem ein zusätzlicher Fahrzeug-Stellplatz und eine zweite Grundstückszufahrt herzustellen.

2. Die Gemeindevertretung beschließt, dass der Auftrag zur Vergabe der Generalplanungsleistungen für die Realisierung des Erweiterungsanbaus in der beschlossenen Variante an das

Planungsbüro: Ruppiner Architektur & Ingenieur Büro, Gerhart-  
Hauptmann-Straße 11 in 16816 Neuruppin

erteilt wird.

## Sachverhalt/ Begründung:

### Zu Punkt 1:

Durch die Feuerwehr-Unfallkasse wurde hinsichtlich der räumlichen Ausstattung wiederholt bemängelt, dass das Gebäude keine Umkleieräume und keine ausreichenden Sanitärräume für die Kamerad\*innen sowie Abgassauganlagen für die Fahrzeuge in der Fahrzeughalle aufweist.

Der Ortsbeirat Priort hat sich dafür ausgesprochen, dass trotz der großen Hochbauvorhaben „Schulzentrum Elstal: Grundschule“, „KITA Sonnenschein – Ersatzbau Wolkenhäfchen“ und „KITA Zwergenburg“ in den Haushaltsjahren 2022 - 2024 dieser mangelhafte Zustand des Feuerwehrgebäudes Priort beginnend im Jahr 2022 beseitigt wird. Damit soll dem Engagement der Kamerad\*innen der Priorter Feuerwehr von Seiten der Gemeinde gedankt werden.

Es erfolgte eine Bestandsanalyse der räumlichen und technischen Gebäudeausstattung des Feuerwehrgebäudes unter Einbeziehung des Gemeindebrandmeisters und des Ortswehrführers Priort.

Für die 30 Einsatzkräfte (8 Frauen und 22 Männer) sowie die 17 Mitglieder der Jugendfeuerwehr Priort besteht folgender zusätzlicher Raumbedarf:

Raumbezeichnung	Erforderliche Fläche (m <sup>2</sup> )	Raumanzahl	Gesamtfläche (m <sup>2</sup> )
Umkleide Kameradinnen	25	1	25
Sanitärraum Kameradinnenn (Duschen/ WC)	10	1	10
Umkleide Kameraden	40	1	40
Sanitärraum Kameraden (Duschen/ WC)	15	1	15
Putzmittelraum	5	1	5
Technikraum	10	1	10
<b>Summe:</b>		<b>6</b>	<b>105</b>
<b>25% Verkehrsfläche von NF</b>			<b>26</b>
<b>Summe Nettogrundfläche</b>			<b>131</b>
<b>15% Konstruktionsfläche von NGF</b>			<b>20</b>
<b>Gesamtfläche der Bruttogeschossfläche</b>		<b>6</b>	<b>151</b>

Die Größe der Umkleieräume bedingt sich neben der Personenanzahl je Geschlecht auch durch die normierten Spindgrößen für die Bekleidung.

Da das Feuerwehrgebäude einen zu kleinen Technikraum und Putzmittelraum aufweist, soll mit dem geplanten Erweiterungsanbau auch dieses Defizit mitbeseitigt werden.

Des Weiteren wurde festgestellt, dass die ca. 25 Jahre alte Heizungsanlage unabhängig von den Erweiterungsvarianten erneuert werden muss. Infolge der Erweiterung muss der vorhandene Carport abgerissen und die vorhandene Garage auf dem Grundstück umgesetzt werden.

Von Seiten der Feuerwehr werden noch die folgenden Modernisierungs- und Sanierungsbedarfe beim Feuerwehrgebäude Priort gesehen:

- Sanierung der beschädigten Böden der Fahrzeughalle – Kostenvolumen ca. 15.000 € brutto
- Modernisierung auf elektrische Tore in der Fahrzeughalle – Kostenvolumen ca. 50.000 € brutto
- Anschaffung einer unabhängigen Stromversorgung für den Katastrophenfall – Kostenvolumen von ca. 55.000 €.

Hinsichtlich der Modernisierung der Tore der Fahrzeughalle ist zu erläutern, dass die derzeitigen Tore nicht vollständig schließen, so dass es zu Wärmeverlusten und gelegentlich zum Eindringen von kleineren Vögeln in die Fahrzeughalle kommt.

Hinsichtlich der unabhängigen Stromversorgung ist zu ergänzen, dass für diese Anschaffung nach der Feuerwehrinfrastrukturrichtlinie Fördermittel i. H. v. 20.000 € beantragt werden können.

Für die Erweiterung von Feuerwehrgebäuden um Umkleiden- und Sanitärbereiche können nach der Feuerwehrinfrastrukturrichtlinie Fördermittel von max. 100.000 € bewilligt werden. Um diese Fördermittel für 2022 beantragen zu können, ist bis zum 30.06.2021 ein Fördermittelantrag mit der Vorplanung des Bauvorhabens einzureichen. Um dieses Terminziel überhaupt einhalten zu können, wurden bereits mittels einer Beschränkten Ausschreibung nach der Unterschwellenvergabeordnung drei geeignete Planungsbüro hinsichtlich der Planung von Feuerwehrgebäuden zur Abgabe von Angeboten aufgefordert.

Parallel zu dem von uns geplanten Erweiterungsanbau wurde durch den Landkreis Havelland angefragt, ob die Gemeinde nicht eine zusätzliche Fahrzeughalle für ein Versorgungsfahrzeug des Katastrophenschutzes für den Landkreis errichten könnte. Aufgrund der Größe und der bereits vorhandenen Bebauung auf dem Grundstück macht dies zudem die Herstellung eines weiteren Fahrzeugstellplatzes vor der neuen Fahrzeughalle und einer zweiten Grundstückszufahrt von der Straße „Am Ziegeleischlag“ erforderlich.

Für die Errichtung einer zusätzlichen Fahrzeughalle für ein Fahrzeug des Katastrophenschutzes können nach der Feuerwehrinfrastrukturrichtlinie Fördermittel von max. 160.000 € bewilligt werden. Dennoch würden abzüglich dieser Fördermittel von den Bruttogesamtkosten ein Kostenanteil des Landkreises von ca. 200.000 € verbleiben. Die Gemeinde hat beim Landkreis hinsichtlich der Finanzierung seines Kostenanteils nachgefragt und auf die großen Investitionsvorhaben der Gemeinde in den Jahren 2022 – 2024 deutlich hingewiesen. Der Landkreis erklärte daraufhin vor wenigen Tagen, dass er aufgrund fehlender Haushaltsmittel keinen Baukostenzuschuss leisten kann. Er unterbreitete das Angebot, über eine jährliche Mietzahlung von 6.000 € den Kostenanteil zu refinanzieren. Hiernach wäre der Kostenanteil nach ca. 33 Jahren refinanziert.

Für die drei Erweiterungsvarianten werden die folgenden Bruttogesamtkosten geschätzt (Kostenschätzungen siehe Anlagen 1 – 3):

Variante A:	ca. 440.000 €
Variante B:	ca. 560.000 €
Variante C:	ca. 940.000 €.

Aufgrund der hohen Investitionskosten allein im Bereich Hochbau in den Haushaltsjahren 2022 – 2024 von ca. 30.000.000 € empfiehlt die Verwaltung in Absprache mit den Verantwortlichen der Gemeindefeuerwehr die Erweiterungsvariante A, um den Haushalt so gering wie möglich durch diese zusätzliche Investitionsmaßnahme zu belasten.

Weiterhin schlägt die Verwaltung in Absprache mit den Verantwortlichen der Gemeindefeuerwehr vor, die in der Variante B enthaltenen zusätzlichen Sanierungs- und Modernisierungsbedarfe ab 2025 je nach Haushaltslage als Gesamtpaket oder in jährlichen Einzelmaßnahmen umzusetzen und zu finanzieren.

Dem Landkreis muss dann mitgeteilt werden, dass er bei anderen kreisangehörigen Gemeinden bzw. in eigenen Gebäuden eine Unterstellmöglichkeit für das neue Versorgungsfahrzeug finden muss. Hierzu ist anzumerken, dass die Gemeinde bereits seit Jahren ein Fahrzeug des Landkreises im Feuerwehrgebäude Priort für eine geringe Miete unterstellt und im Übrigen die Feuerwehr des Landkreises im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit unterstützt.

Es wird eingeschätzt, dass die bauliche Umsetzung des Vorhabens spätestens bis zum 31.03.2023 abgeschlossen sein wird.

Zu Punkt 2:

Aufgrund der extrem kurzen noch verbleibenden Zeit bis zum Ende der Einreichung des Fördermittelantrags (30.06.2021) und der Bedingung mit diesem die Vorplanung für das Vorhaben einzureichen, musste bereits das Ausschreibungsverfahren eingeleitet werden. Gemäß § 50 der Unterschwellenvergabeordnung (UVgO) i.V.m. § 30 Abs. 3 Satz 2 der Kommunalen Haushalts- und Kassenverordnung des Landes Brandenburg wurden die drei folgenden geeigneten Planungsbüros an dem Ausschreibungsverfahren beteiligt:

1. Bauplanungsbüro Jung  
Zaunkönigstr. 3  
14612 Falkensee
2. Ruppiner Architektur- und Ingenieur Büro  
Gerhard-Hauptmann-Str. 11  
16816 Neuruppin
3. De + Architekten GmbH  
Markgrafenstraße 86  
10969 Berlin

Anzahl der bis zum 30.04.2021, 11:00 Uhr eingegangenen Angebote: 2

1. Bauplanungsbüro Jung  
Zaunkönigstr. 3  
14612 Falkensee
2. Ruppiner Architektur & Ingenieur Büro  
Gerhard-Hauptmann-Str. 11  
16816 Neuruppin

Aufgrund des Termindrucks zur Fertigstellung der Vorplanung, die Voraussetzung für die Einreichung des Fördermittelantrags ist, wurden die Planungsbüros aufgefordert, die Honorarangebote für die Variante A (Minimalvariante) und die Variante C (Maximalvariante) abzugeben.

**Honorarangebote für die Variante A (Minimalvariante)**

Bieter	Angebots- summe Brutto - € -	Nach- lass %	Bemerkung	Geprüfte Ange- bots-summe Brutto - € -	Rang
Bauplanungsbüro Jung, Zaunkönigstr. 3, 14612 Falkensee	109.514,03	/		<b>109.514,03</b>	<b>2</b>
Ruppiner Archi- tektur & Ingenieur Büro Gerhard-Hauptmann- Str. 11 in 16816 Neu- ruppin	109.904,39	3 %		<b>106.607,26</b>	<b>1</b>

## Honorarangebote für die Variante C (Maximalvariante)

Bieter	Angebots- summe Brutto - € -	Nach- lass %	Bemerkung	Geprüfte Ange- bots-summe Brutto - € -	Rang
Bauplanungsbüro Jung, Zaunkönigstr. 3, 14612 Falkensee	167.277,98	/		<b>167.277,98</b>	<b>2</b>
Ruppiner Archi-tektur & Ingenieur Büro Gerhard-Hauptmann- Str. 11 in 16816 Neu- ruppin	166.532,69	3 %		<b>161.536,71</b>	<b>1</b>

Das sachlich und rechnerisch geprüfte Ergebnis der Angebotsprüfung ergab folgenden Sachstand:

Die Prüfung und Wertung des vorliegenden Angebotes erfolgte gemäß §§ 41 – 43 UVgO unter formellen Gesichtspunkten, z.B. Vollständigkeit der Angebote, Berücksichtigung der Eignung des Bieters (Fachkunde, Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit), Berücksichtigung unangemessen hoher und niedriger Preise.

Das unter der Nr. 3 genannte Planungsbüro hat trotz vorheriger Interessenbekundung aufgrund von zeitlichen Problemen kein Angebot abgegeben.

Der Bieter – Ruppiner Architektur & Ingenieur Büro - hat alle mit der Auftragsbekanntmachung sowie den Vergabeunterlagen geforderten Erklärungen und Nachweise vollständig und mit den geforderten Inhalten eingereicht. Somit hat dieser seine Zuverlässigkeit, Fachkunde und Leistungsfähigkeit nachgewiesen. Weiterhin hat die Prüfung ergeben, dass der Bieter auskömmliche Preise kalkuliert und somit ein wertbares Angebot abgegeben hat. Die Preise lassen eine fachgerechte Ausführung der Leistungen durch den Bieter zu.

Dem Ruppiner Architektur & Ingenieur Büro aus Neuruppin hat sowohl für die Variante A als auch die Variante C das kostengünstigste Honorarangebot unterbreitet. Somit ist auf der Grundlage von § 43 Abs. 1 UVgO der Zuschlag an dieses Planungsbüro zu erteilen.

### Finanzierung:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt:

Unter dem Konto  
Kostenstelle: 126103  
Kostenträger: 1261 0000  
Sachkonto: 09610102  
Investitionsnummer: G015

sind 80.000 € für anfallende Planungskosten und vorbereitende Maßnahmen (z.B. Baugrundgutachten) in den Haushalt eingestellt. Diese Haushaltsmittel sind ausreichend, um die anfallenden Baunebenkosten in 2021 zu finanzieren. Aufgrund des Ausschreibungsergebnisses für die Planungskosten von ca. 107.000 € (Variante A) entstehen zu den geschätzten Baunebenkosten von 80.000 € allein hinsichtlich der Planungskosten ein Mehrbedarf von ca. 27.000 €. Für andere Baunebenkosten wie für den Vermesser, das Baugrundgutachten und die Tragwerk- und Brandschutzprüfer sind ebenfalls 10.000 € einzuplanen. Somit ergeben sich Baunebenkosten von insgesamt ca. 117.000 €.

Somit entstehen Gesamtkosten der Variante A in einer Höhe von nunmehr ca. 440.000 €. Zur Finanzierung der Planungs- und Baukosten in Höhe von ca. 360.000 € (440.000 € abzgl. der Planungskosten in 2021 von 80.000 €) in 2022/2023 wird Folgendes vorgeschlagen:

Im Haushalt 2021 sind unter der Kostenstelle 111400 GS 027 - 240.000 € für strategische Flächenankäufe im Ortsteil Priort eingeplant. Diese Mittel müssen aufgrund der hohen Investitionslast und der durch Corona aktuell angespannten Haushaltslage dann für den Erweiterungsbau des Feuerwehrhauses anstelle des Grundstückserwerbes verwendet werden. Eine entsprechende Überplanmäßige Aufwendung zur Umbuchung der Mittel auf das Sachkonto für die Hochbaumaßnahme würde der Gemeindevertretung in der nächsten Sitzungsrunde vorgelegt werden.

Darstellung der Bruttogesamtkosten, Fördermittel und des Eigenanteils für dieses Vorhaben:

Vari. A: ca. 440.000€ - Fördermittel: 100.000€ - Eigenanteil: ca. 340.000€  
Vari. B: ca. 560.000€ - Fördermittel: 120.000€ - Eigenanteil: ca. 440.000€  
Vari. C: ca. 940.000€ - Fördermittel: 280.000€ - Eigenanteil: ca. 660.000€

#### **Mehrbelastung des Haushaltes bei Verwendung der Mittel für den Grundstücksankauf:**

Variante A: 100.000 €  
Variante B: 200.000 €  
Variante C: 420.000 €

Der Beschluss bleibt vorbehaltlich des Beschlusses einer Überplanmäßigen Aufwendung von mind. 240.000 € für das Konto dieses Hochbauvorhabens. Sollten nicht die Mittel vom Grundstücksankauf verwendet werden, so ist ein alternatives Projekt zu benennen, welches dafür nicht umgesetzt wird.

Sollte die Gemeindevertretung sich für die Variante B oder C entscheiden, müssten noch weitere Projekte im Haushalt 2021 oder 2022 benannt werden, die dann nicht realisiert werden können.

#### **Auswirkungen auf den Klima-, Natur und Umweltschutz:**

positiv  keine X negativ

Durch den Erweiterungsbau wird es zu einer Mehrversiegelung der Grundstücksfläche kommen. Diese wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens über die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz bewertet. Die Flächenkompensation sollte dann über den Kompensationspool der Gemeinde erfolgen.

Bei „negativen“ Auswirkungen: Bestehen alternative Handlungsoptionen?

ja  nein

#### **Anlagenverzeichnis:**

Anlage 1: Kostenschätzung Variante A  
Anlage 2: Kostenschätzung Variante B  
Anlage 3: Kostenschätzung Variante C  
Anlage 4: Raumprogramm