

Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: V/245/2016

Referat:	Bautechnisches Referat	Datum: 16.06.2016
Ansprechpartner:	Willibald Hierl	AZ:
Weitere Beteiligte:	Baufeferat Finanzreferat Gemeindewerke	

Beratungsfolge	Termin	
Marktgemeinderat Wendelstein	30.06.2016	öffentlich

Bauhof Markt Wendelstein: Umbau und Erweiterung Verwaltungsgebäude - Umsetzungsbeschluß

Sachverhalt:

Das bestehende Verwaltungsgebäude am Bauhof stammt aus dem Jahr 1988. Seit dieser Zeit haben sich bereits zahlreiche Änderungen in der Nutzung ergeben. Aus der ursprünglich geplanten Hausmeisterwohnung im Obergeschoß des zweigeschossigen Gebäudeteiles sind mittlerweile Büroräume der Gemeindewerke geworden. Die Behindertentoilette im Erdgeschoß wird als Getränkelager genutzt. Büroräume werden als Archiv und Lager genutzt. Die Erste-Hilfe-Liege ist in einem Teil der Herrenumkleide aufgestellt. Da auch die Mitarbeiter der Gemeindewerke und zusätzliches Bauhofpersonal die Umkleiden und Sanitärräume im Keller nutzen, mussten zusätzliche Umkleiden im Kellergeschoss geschaffen werden. Auch die zusätzlichen Umkleiden sind bereits wieder an der Auslastungsgrenze angelangt. Durch die vorgesehene Auslagerung der Heizung im Rahmen der geplanten Hallenerweiterung/ Streuguthalle wird im KG ein Raum frei für weitere Männerumkleiden.

Die beschäftigten Frauen mussten sich zeitweise im Vorraum des Damen-WCs umkleiden. Hierfür wurde zwischenzeitlich ebenfalls ein Lagerraum in eine Umkleide umgebaut. Durch den Einbau einer Abtrennung mit Tür im Kellerflur konnte ein separater Damenbereich geschaffen werden, der einen eigenen Zugang über eine Außentreppe hat. Damit ist die Geschlechtertrennung gesichert.

Die zunehmende Anforderung an die Dokumentation von Prüf- und Kontrollpflichten der Gemeinden erfordert für viele Aufgabengebiete Büroarbeitsplätze. Diese waren zum Zeitpunkt der Erstplanung nicht absehbar und somit auch nicht vorgesehen. So unterliegen die Spielplätze der ständigen Kontrolle, die es zu dokumentieren gibt. Außerdem ist die Kontrolle des öffentlichen Baumbestandes zwingend durchzuführen und im Fall von Unfällen und Schadensfällen zu belegen. Ein weiterer Missstand ist das Fehlen eines Besprechungsraumes. Dienstbesprechungen, Mitarbeitergespräche werden momentan im Büro des Bauhofleiters oder im Aufenthaltsraum durchgeführt. Durch die Aufstockung des eingeschossigen Verwaltungsbaus entstehen drei zusätzliche Büroräume. Diese sollen zukünftig von den Gärtnermeistern und den Vorarbeitern des Bautrupps für anstehende Verwaltungstätigkeiten und Dokumentationen genutzt werden können. Ein weiterer kleiner Raum soll für Besprechungen und Mitarbeitergespräche genutzt werden.

Die Anforderungen aus dem baulichen Brandschutz machen eine Verbindung der beiden Nutzungseinheiten im Obergeschoß erforderlich. Durch die Schaffung eines Durchbruchs im

Bereich des früheren WCs im Werketeil werden zwei unabhängige bauliche Rettungswege geschaffen. Dies ermöglicht zukünftig auch den direkten Zugang der Werkemitarbeiter zu den Sozialräumen im Bauhofteil, die gemeinsame Nutzung des neuen Besprechungszimmers im Bauhofteil und die gemeinsame Nutzung der WC-Räume im Werketeil.

Die Mitarbeiter der Gemeindewerke klagen bei sommerlichen Temperaturen regelmäßig über den mangelhaften sommerlichen Wärmeschutz im Obergeschoß. Deshalb ist die energetische Sanierung seit mehreren Jahren geplant. Die nachträgliche Dämmung der obersten Geschosdecke gestaltet sich aufgrund der Konstruktion mit Nagelplattenbindern als praktisch nicht durchführbar. Deshalb soll die Dämmung der Dachflächen durch eine Aufdachdämmung erfolgen.

Um den Eingriff in die bestehende Gebäudehülle zu begrenzen sollen unvermeidliche Veränderungen an der Fassade mit Aluminium verkleidet werden. Durch Austausch der vorhandenen Holzverschalungen an den Giebeln und Fassadenflächen, mit den bereits im Treppenhausebau verwendeten Aluminiumwelle-Profilen, entsteht nach dem Umbau wieder eine einheitliche Fassade.

Um die Aufstockung baukonstruktiv und statisch einfach zu gestalten soll das neue Obergeschoß in Holztafelbauweise werkmäßig vorbereitet und dann vor Ort endmontiert werden. Damit soll eine schnelle Wiederherstellung der Dichtheit des Gebäudes mit wenig Feuchteintrag und nur kurzer Beeinträchtigung des laufenden Betriebs erreicht werden. Die Arbeiten bedingen eine Vielzahl von Anpassungs- und Ergänzungsarbeiten. Daher sollen die Arbeiten an ortsansässige Firmen im Wege der freihändigen Vergabe vergeben werden. Die Mitarbeiter des Bauhofs werden in die Arbeiten mit eingebunden.

Die Kostenschätzung des Architekturbüros Kollischon beläuft sich auf 418.000,-€ brutto. In dieser Kostenschätzung sind noch keine Kosten für Möblierung, Anpassung Außenanlagen, Farbanpassung bestehende Fenster und eventuell notwendige Brandschutzmaßnahmen am Bestand enthalten.

Beschlussvorschlag:

Der Marktgemeinderat beschließt den Umbau und die Erweiterung des bestehenden Verwaltungsgebäudes.

Die Verwaltung wird ermächtigt die für die Umsetzung weiteren Schritte zu veranlassen. Die Planung soll zur Genehmigung eingereicht werden. Für die Einzelgewerke sollen in Vergabeverfahren nach VOB Angebote eingeholt und vergeben werden. Die Aufträge werden im jeweiligen Zuständigkeitsbereich nach der Geschäftsordnung vergeben. Die Umsetzung erfolgt zeitlich vor der Erweiterung der Lagerhallen. Die zusätzlichen Umkleiden im Kellergeschoß können erst nach Auslagerung der Heizung erstellt werden. Die neue Heizung wird in Form einer Hackschnitzelheizung im Erweiterungsteil erstellt.

Finanzierung:

Für den Umbau/Erweiterung wurden im Vermögenshaushalt 2016 unter der Haushaltsstelle 1.7712.9450 folgende Mittel veranschlagt: 2016_50.000,00 €, 2017_150.000,00 € und 2018_150.000,00 €. Derzeit besteht auf der genannten Haushaltsstelle eine Ermächtigung in Höhe von 88.000,00 €. Die Maßnahme kann begonnen werden. Sollte der Baufortschritt die Ermächtigung überschreiten, wäre eine Genehmigung von überplanmäßigen Ausgaben nach Art. 66 Abs. 4 GO notwendig.

Für die Wärmedämmung des Daches im zweigeschossigen Teil, über der Technischen Verwaltung der Gemeindewerke, sind weitere 40.000,- € als Haushaltsausgabereserve unter der Haushaltsstelle 1.7712.9459 im Vermögenshaushalt vorhanden.

Anlagenverzeichnis (Anlagen liegen zu den Fraktionssitzungen auf):

- Plan „Umbau Verwaltung Bauhof Wendelstein“
- Kostenberechnung

Willibald Milde
3. Bürgermeister