

Sitzungsvorlage	Vorlage- Nr: VO/2014/1281-23	
Federführend: 23 Immobilienmanagement	Status: öffentlich	
Beteiligt:	Aktenzeichen: Datum: 13.11.2014 Referent: Felix, Bertram	
Neubau eines Feuerwehrgebäudes für die Löschgruppe 2 an der Rotensteinstraße; Vorstellung der Planung und weitere Vorgehensweise		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
03.12.2014	Finanzsenat	Entscheidung

I. Sitzungsvortrag:

A) Anlass und Städtebau

Die derzeitige Unterbringung der Löschgruppe 2 in der Wunderburg ist unbefriedigend und bedarf dringend einer Verbesserung. Diese ist vor Ort nicht zu leisten, so dass nur ein neuer Standort in Frage kommt.

Auf dem derzeit brach liegenden Gelände zwischen Rotensteinstraße, Münchner Ring und verlängerter Erlichstraße waren bislang ein Einzelhandelsstandort mit Parkplatz hinter einer mehrgeschossigen Lärmschutzbebauung sowie ein Mischgebiet vorgesehen. Diese Planung wird jedoch nicht mehr verfolgt. Vielmehr sieht der neue Bebauungsplan 241 Z nun Flächen für „Wohnen allgemein“ und Flächen für den „öffentlichen Bedarf (Feuerwehr)“ vor.

Die Grundstücke im Planungsgebiet befinden sich teils in öffentlicher, teils in privater Hand. Auf Grundlage des neuen B-Planes wird ein vereinfachtes Bodenordnungsverfahren durchgeführt.

Wegen der Nähe des Gebietes zur ICE-Trasse und der Lage am Münchner Ring (dort hohes Verkehrsaufkommen) ist im Osten des Baugebietes eine viergeschossige Wohnbebauung mit Laubengängen vorgesehen. Zudem wird das Feuerwehrgebäude an der Ecke Rotensteinstraße – Münchner Ring für den Lärmschutz herangezogen. Eine Lärmschutzwand schließt im Südosten die Lücke zwischen Feuerwehrgebäude und viergeschossiger Wohnbebauung. Ein ausführliches Schallschutzgutachten bestätigt die Einhaltung der vorgeschriebenen Schallschutzwerte.

B) Grundstück

Der bisherige Fuß- und Radweg in Verlängerung der Erlichstraße wird entsprechend dem Bauleitplan verbreitert und zur Erschließung des Feuerwehrgrundstücks herangezogen. Die Privat-Pkws parken einreihig entlang des Münchner Rings hinter einer brüstungshohen Mauer (Blendschutz). Dies ist mit dem Staatlichen Bauamt abgestimmt, wie auch der Abstand des Feuerwehrgebäudes von der Bundesstraße B 22 (Bauverbotszone). Die Abfahrt erfolgt über den Hof zur Rotensteinstraße.

Die Halle der Feuerwehrfahrzeuge ist mit den Toren und dem Vorplatz nach Westen zur Rotensteinstraße hin orientiert. Hier ist die Alarmausfahrt ohne aufwendigen Umbau der Kreuzung und der Ampelanlage möglich.

C) Basisplanung Feuerwehrgebäude (Variante 1)

Das Raumprogramm stellt auftragsgemäß einen Ersatzbau für den bisherigen Standort der Löschgruppe 2 mit einer Halle für 2 Feuerwehrfahrzeuge dar. Es erfüllt alle heutigen Anforderungen und Vorschriften an die Material- und Mannschftsunterbringung, wobei insbesondere aus Kostengründen auf die vorgeschriebenen und unverzichtbaren Anforderungen abgestellt wurde. Dessen ungeachtet wurde die über die Normgröße der Mannschftsstärke hinausgehende Personenzahl der Löschgruppe 2 in der Planung berücksichtigt.

Herauszustellen ist dabei auch, dass entsprechend den Wünschen der Feuerwehr im Obergeschoss Unterrichts- und Jugendräume in größtmöglichem Umfang vorgesehen wurden. Dadurch wird insbesondere auch die bisherige Unterbringung der Feuerwehr-Jugendlichen (Keller Anwesen Hainstraße 4 a!) erheblich verbessert.

Alle Planungen sind mit der Feuerwehr und der Regierung von Oberfranken (Brandschutz und Feuerwehrwesen) abgestimmt und entsprechen den Förderrichtlinien.

[Erläuterungen der Planungen in der Sitzung an Hand der Pläne durch den Architekten, Herrn Eis]

D) Um dritte Fahrzeughalle erweiterte Planung (Variante 2)

Die Freiwillige Feuerwehr hat in den diversen Planungsgesprächen im Immobilienmanagement zunächst ihren Wunsch nach einer weiteren, dritten Kfz.-Halle vorgebracht. (Begründung der Feuerwehr für Notwendigkeit einer dritten Halle vgl. Anlage)

Die Basis-Planung (mit zwei Hallen und keiner Kleiderkammer) wurde daher so aufgebaut, dass diese grundsätzlich zu *einem späteren Zeitpunkt und unabhängig voneinander* ergänzt werden könnte. Dabei bliebe die innere Organisation des Hauses voll funktionsfähig. Auch die Gestaltung des Baukörpers wäre ohne und mit Erweiterungen jeweils in sich schlüssig.

Allerdings zeigen angestellte Untersuchungen, dass ein dritter Fahrzeugstellplatz bei Durchführung der Maßnahme in einem Zug wesentlich wirtschaftlicher zu erhalten wäre, als dies bei nachträglicher Ausführung machbar ist. Ferner ist beim Bau einer dritten Halle die sich jeweils ergebende Förderung zu berücksichtigen (vgl. unten).

E) Um dritte Fahrzeughalle u n d Kleiderkammer erweiterte Planung (Variante 3)

In den Gesprächen mit der Feuerwehr ergab sich ferner der Bedarf aus deren Sicht nach einer Zentralen Kleiderkammer (Begründung der Feuerwehr vgl. Anlage). Eine derartige Infrastruktureinrichtung könnte im Baurahmen grundsätzlich ebenfalls mit untergebracht werden.

Wie die dritte Kfz.-Halle könnte auch eine Kleiderkammer grundsätzlich zu einem späteren Zeitpunkt und unabhängig von einer Kfz.-Halle ergänzt werden. Dabei bliebe – wie bereits oben angemerkt – die innere Organisation des Hauses voll funktionsfähig. Auch die Gestaltung des Baukörpers wäre ohne und mit Erweiterungen jeweils in sich schlüssig.

Allerdings wären die Kosten für eine spätere, separate Errichtung einer Kleiderkammer – egal wann – höher als die bei einer Baumaßnahme in einem Zug entstehenden. Eine Förderung für eine Kleiderkammer wird generell nicht gewährt.

F) Kosten, Förderung

Die Gesamtkosten der Maßnahme (Variante 1)

belaufen sich gemäß Kostenberechnung des Architekturbüros Eis vom 18.11.2014 auf

		1.800.040,49 €	brutto
einschließlich Nebenkosten.			
Abzüglich Förderung (2 Hallen a´46.500,-€)	./.	<u>93.000,- €</u>	
Netto-Finanzierungsbedarf		<u>1.707.040,49 €</u>	

Einschließlich eines dritten Hallenstellplatzes (Variante 2)

betragen die Gesamtkosten (bei Durchführung in einem Zug) einschließlich Nebenkosten.	1.881.638,58 €	brutto
Abzüglich Förderung (2 Hallen a'46.500,- € + 1 Halle mit 57.000,- €) ./.	<u>150.000,- €</u>	
Netto-Finanzierungsbedarf	<u>1.731.638,58 €</u>	

Einschließlich einem drittem Hallenstellplatz u n d einer Kleiderkammer (Variante 3)

betragen die Gesamtkosten (bei Durchführung in einem Zug) einschließlich Nebenkosten.	1.924.782,59 €	brutto
Abzüglich Förderung (2 Hallen a'46.500,- € + 1 Halle mit 57.000,- €) ./.	<u>150.000,- €</u>	
Netto-Finanzierungsbedarf	<u>1.774.782,59 €</u>	

Unterschied zwischen Variante 2 und 1	+ 24.598,09 €
Unterschied zwischen Variante 3 und 1	+ 67.742,10 €
Unterschied zwischen Variante 3 und 2	+ 43.144,01 €

G) Förderung generell

Feuerwehrmaßnahmen werden nur pauschal je nach Anzahl der Stellplätze in der Fahrzeughalle gefördert. Für die Stufe 1 sind dies 2 x 46.500,- € = 93.000,- €. Für eine dritte Halle werden weitere 57.000,- € bewilligt. Für die allgemein nötige Infrastruktur (Umkleiden etc.) oder auch zum Beispiel eine Kleiderkammer werden keine gesonderten Förderungen gewährt.

Für 2015 steht jedoch laut Regierung von Oberfranken die Erhöhung der Fördersätze zur Debatte. Insoweit besteht hier noch die Möglichkeit einer finanziellen Besserstellung der Stadt, wenn der Förderantrag erst in 2015 nach Vorliegen der Förderbedingungen eingereicht wird.

H) Wertung der Verwaltung

Die Planungsstufe 1 ist, entsprechend dem Auftrag an die Verwaltung einen Ersatzbau für den bisherigen Standort der Löschgruppe 2 zu realisieren, grundsätzlich ausreichend und würde auch die Fördervoraussetzungen erfüllen.

Da aber für die dritte Halle alleine bei Mehr-Baukosten von 81.598,09 € ein Förderbetrag von 57.000,- € zusätzlich zu erzielen wäre, erscheint es wirtschaftlich betrachtet nicht zielführend, diesen Wunsch der Feuerwehr erst zu späterer Zeit – und dann kostenaufwändiger – zu realisieren.

Würde bei der Baumaßnahme auch die von der Feuerwehr benötigte Kleiderkammer gleich mit gebaut, entstünden zwar zusätzlich Mehrkosten von 43.144,01 € brutto. Die Notwendigkeit dieser Zentraleinrichtung für die gesamte Feuerwehr wird durch die Feuerwehr nachgewiesen (vgl. Anlage). Durch diesen Bedarf und da im Falle einer späteren Realisierung nicht unerhebliche Mehraufwendungen auch hier für die Stadt Bamberg entstehen würden, schlägt die Verwaltung vor, die Gesamtbaumaßnahme in der Variante 3 auszuführen.

D) Finanzierung

a) Variante 3

Unter Berücksichtigung der aktuell noch vorhandenen Haushaltsmittel und der für 2015 im Haushaltsentwurf eingestellten Mittel stehen für die Baumaßnahme in 2015 600.000,- € zur Verfügung. Im Entwurf des Haushaltsplanes 2015 einschließlich Nachschiebeliste ist eine Verpflichtungsermächtigung in Höhe von 1.325.000,- € vorgesehen. Kassenwirksam wären dann in 2016 voraussichtlich 900.000,- € und in 2017 425.000,- € bereitzustellen.

b) Stellungnahme des Kämmereiamtes

Mit der unter a) dargestellten Finanzierung kann die Maßnahme haushaltsrechtlich durchgeführt werden.

J) Termine

Die Durchführung der Maßnahme setzt den Abschluss des Bebauungsplanverfahrens und des darauf aufbauenden vereinfachten Bodenordnungsverfahrens voraus. Dies wird spätestens im Frühjahr 2015 der Fall sein. Das weitere Vorgehen ist dann wie folgt geplant:

- Feinabstimmung der Planung
- Danach könnte der Bauantrag eingereicht werden (Frühjahr 2015).
- Sobald neue Förderrichtlinien feststehen Vorlage Förderantrag und danach Bewilligung der Fördermittel durch Regierung von Oberfranken.
- Ausschreibung der Baumaßnahme im Winter 2015
- Baubeginn Frühjahr 2016
- Geplante Fertigstellung Sommer 2017

II. Beschlussvorschlag:

1. Der Vorschlag der Verwaltung dient zur Kenntnis.
2. Der vorgestellten Planung wird zugestimmt.
3. Das Immobilienmanagement wird unter der Voraussetzung einer staatlichen Förderung und vorbehaltlich der Mittelbereitstellung mit der Gesamtdurchführung der Maßnahme „Neubau Löschgruppe 2 Wunderburg“ in der Variante 3 beauftragt.

III. Finanzielle Auswirkungen (vgl. hierzu I. I):

Der unter II. empfohlene Beschlussantrag verursacht

1.	keine Kosten
2.	Kosten in Höhe von für die Deckung im laufenden Haushaltsjahr bzw. im geltenden Finanzplan gegeben ist
3.	Kosten in Höhe von für die keine Deckung im Haushalt gegeben ist. Im Rahmen der vom Antrag stellenden Amt/Referat zu bewirtschaftenden Mittel wird folgender Deckungsvorschlag gemacht:
4.	Kosten in künftigen Haushaltsjahren: Personalkosten: Sachkosten:

Anlagen:

Pläne
Vermerk der Feuerwehr am 24.11.2014

Verteiler:

Amt 20 – Beschlüsse
Amt 200 zum haushaltsrechtlichen Vollzug
Amt 38 zur Kenntnis
Amt 38 (Feuerwehr) zur Kenntnis