

Stadt Lehrte

Der Bürgermeister

Fachdienst Gebäudewirtschaft
 Bearbeitet durch: Stewart Hartmann
 Aktenzeichen: 65/655



Lehrte, 23.06.2014

öffentlich

Neubau einer Feuerwache

Beratungsfolge:

Gremium	Datum	Top	abweich. Beschl.	Abstimmungsergebnis		
				Ja	Nein	Enth.
Bau- und Verkehrsplanungsausschuss	14.07.2014					
Ausschuss für Haushalt, Wirtschaft, Liegenschaften und Feuerschutz	15.07.2014					
Verwaltungsausschuss	16.07.2014					
Rat	30.07.2014					

Finanzielle Auswirkungen:

Produktsachkonto	11111.787100	Abschreibungsaufwand
Ergebnishaushalt		einmalige Kosten
Finanzhaushalt	19.000.000,00 €	laufende Kosten
Abschreibungszeitraum		Zuschüsse

Beschlussvorschlag:

1. Der Neubau einer Feuerwache für die Stadt- und Ortsfeuerwehr Lehrte sowie für eine hauptamtliche Wachbereitschaft am Standort Schützenstraße 49 wird auf der Grundlage der Machbarkeitsstudie des Architektur- und Ingenieurbüros Richter + Menzel vom 16.06.2014 mit der Variante III und dem Raumprogramm vom 08.05.2014 errichtet.
2. Zur Entscheidungsfindung für die Realisierung (ÖPP-Modell/konventionelle Beschaffung) soll ein Wirtschaftlichkeitsvergleich ausgearbeitet werden.

Sidortschuk

Sachverhalt:

Mit dem Beschluss der Vorlage 126/2012 über die zukünftige Entwicklung des Feuerwehrwesens in Lehrte wurde der Bürgermeister vom Rat beauftragt, zur langfristigen Sicherstellung der Leistungsfähigkeit und Einsatzbereitschaft der freiwilligen Feuerwehr ein Konzept für den verstärkten Einsatz von hauptamtlichem Personal und die Einrichtung einer hauptamtlichen Wachbereitschaft zu erarbeiten.

Ein durch den Fachdienst Ordnung eingeholtes Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass der ergänzende Einsatz von hauptamtlichem Personal zur Gewährleistung der Tagesalarmsicherheit und zur Entlastung der ehrenamtlichen Feuerwehrmitglieder unumgänglich ist. Hierzu wird die schrittweise Aufstockung des hauptamtlichen Personals zu einer hauptamtlichen Wachbereitschaft (HWB) vorgeschlagen. Perspektivisch wird der Aufbau einer Abteilung „Hauptamtliche Wachabteilung“ empfohlen.

Um die Rahmenbedingungen für die Funktion des abwehrenden Brandschutzes langfristig zu sichern, wird in der gutachterlichen Stellungnahme die baldige Sanierung bzw. der bedarfsgerechte Ausbau der Feuerwehrrhäuser der Ortsfeuerwehren in der Stadt Lehrte gefordert. Auch müssen für das hauptamtliche Personal angemessene und zukunftssichere räumliche Arbeitsbedingungen geschaffen werden. Dem Bau der Stadtfeuerwehrwache und einem anschließenden Ausbau des Feuerwehrhauses für die Ortsfeuerwehr Lehrte wird dabei oberste Priorität beigemessen.

Über die bauliche Situation der Feuerwehrrhäuser in Lehrte und den Ortsteilen wurde mit der Vorlage 110/2010, mit Bezug zu einem umfangreichen Bericht der Feuerwehr-Unfallkasse Hannover, in der Vergangenheit bereits informiert. Im Ortsteil Lehrte besteht immer noch erheblicher Bedarf an zusätzlichen Flächen für diverse Lagerräume, Werkstätten, einer großen Logistikhalle und im Besonderen an PKW-Stellplätzen; die Größen und Höhen der vorhandenen Fahrzeughallen entsprechen nicht mehr den normgerechten Vorgaben (DIN 14092:2012-04). Die Wege von ein- und ausrückenden Einsatzkräften der Feuerwehr kreuzen die Arbeitswege und Betriebsabläufe des Baubetriebshofes und bergen eine hohe Unfallgefahr. Den aktuellen und vor allem den kommenden Anforderungen einer sicherheitstechnischen Überprüfung hält der derzeitige Zustand des Feuerwehrhauses nicht Stand.

Im April 2013 wurde das Architektur- und Ingenieurbüro Richter + Menzel, Laatzen, beauftragt, eine Untersuchung in Form einer Machbarkeitsstudie zu erstellen, in der die grundsätzliche Eignung des Grundstücks Schützenstraße 49 für die Nutzung der Stadtfeuerwehr (StFW) mit einer Hauptamtlichen Wachbereitschaft (HWB), der Ortsfeuerwehr (OFW) und des Fachdienstes Baubetrieb dargestellt wird. Vorab hatte eine Untersuchung verschiedener Grundstücke in der Kernstadt ergeben, dass ein weiterer gutgelegener Standort in ausreichender Größe nicht vorhanden ist. Für die Studie war vorgegeben, möglichst viel der vorhandenen Gebäudesubstanz beizubehalten (Restbuchwerte der vorhandenen Gebäude), Synergien von Feuerwehr und Bauhof zu entwickeln und darzustellen, die Trennung der Verkehrswege vorzunehmen sowie ausreichend Reserveflächen für eventuell spätere bauliche Erweiterungen zu berücksichtigen. Ein vom Stadtbrandmeister, von der Feuerwehr und von der Verwaltung ausgearbeitetes Raumprogramm und die vorhandene Größe der derzeit genutzten Baubetriebshofflächen dienten als weitere Grundlagen für die Untersuchung.

Für die Projektentwicklung des Grundstücks wurden drei Varianten erarbeitet und im weiteren Verlauf unter Hinzuziehung eines Ingenieurs für Akustik und Schallschutz konkretisiert. Frühzeitig sollte geklärt werden, ob das Bauprogramm unter

Berücksichtigung der benachbarten Wohnbebauung entwickelt werden kann. Es zeigt sich, dass für die spätere Realisierung die planungsrechtliche Sicherung durch Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich sein wird. Die Einleitung eines Verfahrens wird in einer gesonderten Vorlage dem Rat zur Beschlussfassung vorgestellt werden.

Im Zuge der Projektentwicklung wurden einer begleitenden Arbeitsgruppe, bestehend aus Teilnehmern der beteiligten Fachdienste und Ingenieurbüros, durch den Planer zunächst drei Varianten zur Diskussion vorgelegt. Jede dieser Varianten wurde durch den Stadtbrandmeister hinsichtlich feuerwehrtechnischer und einsatztaktischer Aspekte bewertet. Eine „pro und contra – Liste“ mit den Aussagen zu Gebäudelage, Gebäudeform, Organisation, Flächenmanagement und den geschaffenen Synergien von Feuerwehr und Fachdienst Baubetrieb sowie die finanzielle Betrachtung der zu erwartenden Herstellungskosten und des Aufwandes für Abriss, Erhaltung und Umbau bestehender Gebäude führte zur Festlegung auf die in der Variante III dargestellte Grundstücks- und Gebäudekonzeption.

Beschreibung der Variante III

Unter Einbeziehung des bestehenden Hauptgebäudes werden die neuen Fahrzeughallen und Räume der Ortsfeuerwehr (OFW), der Stadtfeuerwehr (StFW) und der Hauptamtlichen Wachbereitschaft (HWB) entlang der nordöstlichen und nördlichen Grundstücksgrenze unter Berücksichtigung der notwendigen Abstandsflächen zu den Nachbargrenzen errichtet. Insgesamt werden durch Neuerrichtung ca. 4.600,00 m² an Nettonutzflächen geschaffen. Die im Hauptgebäude der Ortsfeuerwehr vorhandenen ca. 700,00 m² Nutzfläche werden den feuerwehrtechnischen Anforderungen durch Umbau und Modernisierung normgerecht angepasst. An der nordwestlichen Grundstücksgrenze besteht die Möglichkeit, durch einen späteren Anbau mit ca. 300,00 m² Nettonutzfläche die erforderlichen Räumlichkeiten für eine hauptamtliche Wachabteilung, die 24 Stunden an 365 Tagen im Jahr einsatzbereit ist, unterzubringen.

Durch diese Gebäudeanordnung und Einhausung lärmintensiver Tätigkeiten für die auch nachts erforderliche Gewährleistung der Einsatzbereitschaft wird für die benachbarte Wohnbebauung, im Besonderen für das nördliche Gebiet, eine starke Verringerung der Lärmemissionen erreicht. Zur weiteren Verringerung der Lärmproblematik und zur Entlastung der bestehenden Grundstückszufahrt über die Schützenstraße wird eine neue Zu- und Abfahrt an der westlichen Grundstücksseite geschaffen. Diese Anbindung führt über den Aligser Weg auf die Schützenstraße. Hierdurch werden auch die Verkehrswege von Feuerwehr und Bauhof getrennt.

Die nördliche Bauhofhalle kann in die Funktionsabläufe nicht integriert und muss daher beseitigt werden.

Die vorhandene Fahrzeughalle der Ortsfeuerwehr an der Nordseite wird der Nutzung des Fachdienstes Baubetrieb zugeführt. Die durch den Abriss entfallenden Nutzflächen (Salzhalle, Tischler-/Schilderwerkstatt) werden durch den Neubau eines Hallen- und Werkstattgebäudes an der östlichen Grundstücksgrenze ersetzt. Durch den Abriss des ehemaligen Wohngebäudes Schützenstraße 49 A wird der hierfür benötigte Bauplatz geschaffen. Das Wohn- und Lagergebäude Schützenstraße 49 B sowie die alte Bauhof- und Feuerwehrfahrzeughalle werden abgerissen, um die erforderlichen Parkplätze, Abstellflächen und Bewegungsflächen für alle Grundstücksnutzer vorhalten zu können.

Kosten und Finanzierung

Die ermittelten Kosten stellen lediglich eine Prognose dar, die auf der Basis von Nutzflächen multipliziert mit den veröffentlichten, statistischen Kostenkennzahlen (BKI) ermittelt wurden. Da noch keine konkreten Entwurfsplanungen für die Neu- und Umbauten vorliegen, ist eine genaue Kostenberechnung nicht möglich. Die einzelnen Kostengruppen stellen sich wie folgt dar:

Feuerwache

100-	Grundstück	0,00 €
200-	Herrichten und Erschließen	358.963,50 €
	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	400.000,00 €
	Ausbau Aligser Weg, Brücke, Parkplatz JuZe	450.000,00 €
	Ampelanlage	90.000,00 €
300-	Bauwerk- Aufbereitung Bestand	378.500,00 €
300-	Bauwerk Neubau	7.159.230,40 €
400-	Bauwerk Technische Anlagen	1.965.118,40 €
500-	Außenanlagen	1.371.832,00 €
600-	Ausstattung	738.396,00 €
700-	Baunebenkosten	2.671.007,66 €
Kostenprognose Feuerwache insgesamt		15.583.047,96 €

Bauhof

100-	Grundstück	0,00 €
200-	Herrichten und Erschließen	89.845,00 €
300-	Bauwerk- Aufbereitung Feuerwehrrhalle	255.800,00 €
300-	Bauwerk Neubau	530.740,00 €
400-	Bauwerk Technische Anlagen	174.930,00 €
500-	Außenanlagen	347.926,25 €
600-	Ausstattung	17.850,00 €
700-	Baunebenkosten	238.904,32 €
Kostenprognose Bauhof insgesamt		1.655.995,57 €

Herstellungskosten insgesamt	17.239.043,53 €
zuzüglich 10% Sicherheit für Unvorhersehbares	1.760.956,56 €
Kostenprognose	19.000.000,00 €

Außerordentlicher Aufwand

Restbuchwert Feuerwehrrhalle	20.000,00 €
Restbuchwert Bauhofhalle	295.000,00 €
Restbuchwert Wohngebäude	0,00 €
Restbuchwerte insgesamt	315.000,00 €

Um darzustellen, ob ein ÖPP-Modell (Finanzierung und Errichtung durch einen privaten Träger) gegenüber einer konventionellen Beschaffung (Finanzierung und Errichtung durch die Stadt Lehrte) wirtschaftlicher ist, soll ein Beratungsunternehmen einen Wirtschaftlichkeitsvergleich aufstellen. Weitergehende finanzielle Auswirkungen können erst dargestellt werden, wenn dieser Vergleich vorliegt.

Anlagen:

Anlage 1: Machbarkeitsstudie des Büros Richter +Menzel Architekten Ingenieure GmbH.
„Projektentwicklung Feuerwache Lehrte“ vom 16.06.2014

Anlage 2: Raumprogramm mit den Gesamt-Nettonutzflächen vom 08.05.2014