

**Stadt Schwentimental
Der Bürgermeister**



Beratung erfolgt voraussichtlich:

Beratungsart:	X	öffentlich		nicht öffentlich
---------------	---	------------	--	------------------

Beschlussvorlage	Nr.:	144 / 2016	Datum:	26.10.2016
------------------	------	------------	--------	------------

Beratungsfolge:			
Nr.	-	Stadtvertretung/ Fachausschuss	Sitzungstag
1		Ausschuss für Jugend, Sport und Soziales	
2		Ausschuss für Schule, Kultur, Paten- und Partnerschaften	
3	X	Ausschuss für Umwelt, Verkehr, öff. Sicherheit u. Kleingartenwesen	03.11.2016
4	X	Ausschuss für Bauwesen	10.11.2016
5	X	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Finanzen	16.11.2016
6	X	Hauptausschuss	21.11.2016
7	X	Stadtvertretung	24.11.2016

Schluss- und Mitzeichnungen:		
gez. Stremlau	gez. Stubbmann	
Bürgermeister	Amtsleiter/in	Sachbearbeiter/in

1. TOP:

Feuerwehr Schwentimental;
Hier: Gerätehaus der Ortsfeuerwehr Raisdorf

2. Sachverhalt / Ausgangslage:

Im Herbst 2013 wurde das Feuerwehrgerätehaus der Ortsfeuerwehr Raisdorf während eines Sturmes erheblich beschädigt. Die daraufhin eingeleitete Untersuchung ergab, dass nicht nur sichtbare Schäden entstanden sind, sondern dass die Statik des Gebäudes in Mitleidenschaft gezogen wurde.

Durch Sofortmaßnahmen Ende 2013 und im Verlauf des Jahres 2014, die von einem Ingenieurbüro ermittelt und empfohlen wurden, konnten die größten Schäden beseitigt und die Sicherheit des Gebäudes mit Blick auf die Statik vorläufig wieder hergestellt werden.

Neben der Prüfung, ob eine Sanierung des Gebäudes machbar und empfehlenswert ist, wurden Gutachten in Auftrag gegeben, um einen geeigneten Standort für ein ebenfalls in Frage kommenden Neubau des Gerätehauses zu ermitteln.

Nach Vorlage des Gutachtens wurde das Ergebnis im Rahmen einer Sitzung des Hauptausschusses präsentiert.

3. Standortfrage

Die Standortanalyse des Architekturbüros Schneekloth und Partner Stand Mai 2015 und darauf aufbauend, das ergänzende Gutachten des Büros Forplan Stand Februar 2016 zum Bau eines Feuerwehrgerätehauses wurde mit SM 049/2016 als Entscheidungshilfe für die weiteren Beratungen übersandt.

Die Standortanalyse des Büros Schneekloth enthält eine Auflistung und Beschreibung möglicher geeigneter Standorte für den Bau eines Gerätehauses als Ersatz für das sanierungsbedürftige Haus der Ortsfeuerwehr Raisdorf in der Bahnhofstraße. Zudem wurde kurz die verkehrliche und bauliche Situation beschrieben. Die Abgrenzung der einzuhaltenden Hilfsfrist wurde, wie es in Schleswig-Holstein üblich ist, durch Kreisradien dargestellt.

Die Auswertung der Standortanalyse führte zu dem Ergebnis, eine weitere Ausarbeitung in Form eines Gutachtens mit dem Schwerpunkt der Durchführung einer Erreichbarkeitsanalyse und den gesonderten Blick auf die Hilfsfrist in Auftrag zu geben, da die Einhaltung der Hilfsfrist neben der personellen und materiellen Ausstattung der Feuerwehren ein unverzichtbarer Bestandteil zur Sicherstellung des Brandschutzes innerhalb des Stadtgebietes ist.

Das daraufhin vorgelegte Gutachten untersucht schwerpunktmäßig den Ortsteil Raisdorf, da der Ortsteil Klausdorf durch den Bestand des Gerätehauses am Dorfplatz abgedeckt ist. Insbesondere wurde dabei aber auch die Frage eines gemeinsamen Gerätehauses untersucht.

In die nähere Betrachtung genommen wurden die bestehenden Standorte und die möglicherweise geeigneten Grundstücke in den Bereichen Fernsichtweg, Lise-Meitner-Straße, Gutenbergstraße und B 202 / Dütschfeldredder.

Im Ergebnis ist folgendes festzuhalten:

Die Einhaltung der Hilfsfrist ist in Schwentimental von einem Standort aus nicht gewährleistet, d.h., dass die Abdeckung des gesamten Stadtgebietes nicht von einem Standort allein geleistet werden kann. Zur Abdeckung des Stadtgebietes sind auch künftig mindestens 2 Gerätehäuser der Feuerwehr Schwentimental (in jedem Ortsteil eines) erforderlich.

Die untersuchten Standortalternativen Gutenbergstraße, Lise-Meitner-Straße sowie Fernsichtweg kommen für die Versorgung des Ortsteiles Raisdorf als alleinige Lösung nicht in Betracht, da von dort die Einhaltung der Hilfsfrist ebenfalls nicht gewährleistet werden kann. Sofern eines dieser Grundstücke dennoch als Standort gewählt würde, wäre der Bau eines weiteren kleineren Gerätehauses (mit mindestens einem einsatzfähigen Löschfahrzeug und dem entsprechenden Zubehör wie z.B. Einsatzschutzbekleidung und weiterer Ausrüstung) ergänzend erforderlich. Als Standort für das „dritte Haus“ käme z.B. der Bereich Dütschfeldredder in Frage. Die Folge ist die Finanzierung und Unterhaltung von insgesamt 3 Häusern (eines im OT Klausdorf, zwei im OT Raisdorf).

Zusätzlich sind die Bereiche Gutenbergstraße und Lise-Meitner-Straße durch den Besucherverkehr des Ostseeparks und des Gewerbegebietes rund um die Lise-Meitner-Straße erheblich verkehrsbelastet, was insbesondere im Rahmen der

Öffnungszeiten die Anfahrt mit Privatfahrzeugen aber auch das Ausrücken der Wehr unter Blaulicht in Richtung Einsatzort erheblich erschwert.

Diese Grundstücke kommen nach jetziger Einschätzung bei der Standortwahl als Alternative grundsätzlich nicht mehr in Frage, weil die Sicherstellung des Brandschutzes auch mit einem dritten Standort nicht gewährleistet erscheint.

Für das Grundstück am Fernsichtweg hat der Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr (LBV) als Eigentümer eine Veräußerung bzw. Abgabe und Nutzung als Standort für das Gerätehaus abgelehnt, da es in der Anbauverbotszone liegt, das darauf befindliche Regenrückhaltebecken zu erhalten ist und für weitere mögliche Um- und Ausbauten der Straße und der Brücke zur Verfügung stehen sollte.

Eine weitgehende Abdeckung des Ortsteiles Raisdorf ohne den Bau eines zusätzlichen Hauses ist lediglich über den derzeitigen Standort in der Bahnhofstraße oder über ein Grundstück im Bereich Dütschfeldredder zu erreichen.

Das Grundstück in der Bahnhofstraße befindet sich im Eigentum der Stadt und ist voll erschlossen, die in Frage kommenden Grundstücke im Bereich Dütschfeldredder befinden sich im Eigentum des Landesbetriebes Straßenbau und Verkehr (LBV) sowie im Privatbesitz und müssten komplett erschlossen werden.

Mit beiden möglichen Vertragspartnern sind eine Reihe von intensiven Verhandlungen geführt worden. Der LBV hat sich schriftlich dahingehend geäußert, dass das Grundstück in der Anbauverbotszone liegen würde, möglicherweise für den Bau ergänzender Verkehrseinrichtungen benötigt und der Bau eines Gerätehauses an dieser Stelle den ohnehin problematischen Knotenpunkt B 76/B 202/Dütschfeldredder zusätzlich belasten würde. Ein Verkauf bzw. eine Abgabe würde daher nicht in Frage kommen.

Das im Privatbesitz befindliche Grundstück würde dann zur Verfügung stehen, wenn ein weiteres im Eigentum der Stadt befindliches Grundstück im Tausch angeboten und in einer bestimmten Form bebaut werden könnte. Diesem Wunsch kann u.a. aus städteplanerischer Sicht nicht entsprochen werden, so dass sich die Standortfrage nach jetzigen Erkenntnissen auf das Grundstück in der Bahnhofstraße reduziert.

4. Lösungsansätze

Sanierung des bestehenden Gebäudes

Nach Eintritt des Stumschadens wurde ein Ing.-Büro damit beauftragt, eine vorläufige Kostenschätzung über die Wiederherstellung des Gebäudes in seiner alten Form abzugeben. Die Kosten wurden zum damaligen Zeitpunkt mit 800.000 bis 900.000 € beziffert. Preissteigerungsraten bis zum heutigen Tag lassen vermuten, dass die Kosten bei ca. 1 Mio € liegen werden.

Die damalige Schätzung berücksichtigt noch nicht die im Rahmen einer späteren Besichtigung durch die Feuerwehrunfallkasse festgestellten Mängel, die im Zuge einer Sanierung mit beseitigt werden müssten.

Beispiele hierfür sind

- Haus ist zu klein/schmal für moderne Fahrzeuge, da keine ausreichenden Verkehrswege in den Stellplatzbereichen vorhanden sind

- Keine sogenannte schwarz-weiß Trennung vorhanden (hierbei handelt es sich um einen Raum, in dem die Einsatzkleidung nach dem Einsatz ausgezogen und gelagert wird)
- Sanitärbereich hat keine Geschlechtertrennung
- Umkleidemöglichkeiten dürfen nicht in der Fahrzeughalle sondern müssen in gesonderten Räumlichkeiten, getrennt nach Geschlechtern, vorgehalten werden
- Tore des Hauses sind zu niedrig
- Keine Parkplätze für Privat-PKW vorhanden
- Unzureichender Alarmeinang, fehlender unzureichender zweiter Rettungsweg, unzureichende Lagermöglichkeiten

Die erforderliche Erweiterung des Gebäudes zwecks Beseitigung vorhandener Mängel (sofern technisch machbar) inklusive die Herstellung von Parkflächen auf dem erworbenen Nachbargrundstück und Abriss des dortigen Hauses würde die Bereitstellung weiterer Mittel in Höhe von schätzungsweise 600.000 bis 800.000 € erfordern, so dass zunächst mit Kosten zwischen 1.5 und 2 Mio € zu rechnen sein wird. Das Gebäude wäre dann mit einer neuen Hülle ausgestattet, das für die Statik erforderliche Gerüst zumindest zum Teil nach wie vor ca. 40 Jahre alt, so dass sich die Frage nach dem Neubau eines Gerätehauses in absehbarer Zeit wahrscheinlich erneut stellen würde. Die Nutzungsdauer eines Gerätehauses wird nach heutigen Maßstäben mit durchschnittlich 30 Jahren angegeben. Das Gerätehaus der Raisdorfer Wehr stammt aus den 70er Jahren.

Zudem wird zu prüfen sein, ob das Postgebäude bei einer Sanierung in die weitere Nutzung als Feuerwehrstandort mit einzubeziehen ist, um den aufgrund der festgestellten Mängel zusätzlich vorhandenen Platzbedarf kompensieren zu können. Insgesamt führt dies zu der Bewertung, dass eine Sanierung des bestehenden Hauses durchaus denkbar ist, aber wegen der im Gerätehaus vorhandenen weiteren Problempunkte nicht empfohlen wird.

Neubau

Nach den bisherigen Erkenntnissen, die auf die mit dem derzeitigen Gerätehaus gemachten Erfahrungen gepaart mit dem Prüfungsergebnis der Feuerwehrunfallkasse ruhen, wird ausgegangen von einem Hauptgebäude mit ca. 1.100 – 1.200 m² Nutzfläche und mit mindestens 7 Stellflächen, Sozial- und Lagerräumen sowie einem Verwaltungsteil, und zwar unabhängig von dem Standort. Der reine Baukörper wird mit ca. 2.6 Mio € zu veranschlagen sein. Zu addieren sind weitere Kostengruppen wie z.B. der Abbruch des bestehenden Gerätehauses, Erschließungskosten, weitere Gutachten wie z.B. eine Baugrunduntersuchung für die unbebauten Grundstücke, Erwerb eines Grundstückes, ggf. Verkehrsoptimierungsmaßnahmen, Ausstattung des Gebäudes, Anlegung von Parklätzen, Anfertigung von Bauunterlagen und einiges mehr.

Sofern je nach Standortwahl der Bau eines „dritten Gerätehauses“ erforderlich wird ist mit Kosten in Höhe von zusätzlich ca. 260.000 € zu rechnen.

5. weiteres Vorgehen

Standort

Das von der Fa. Forplan angefertigte und in der Sitzung des Hauptausschusses vorgetragene Gutachten gibt wertvolle Hilfestellung für die Ermittlung des Standortes. Wie unter Punkt 3 ausgeführt hat sich die Auswahl aktuell auf das Grundstück in der Bahnhofstraße reduziert. Sofern die städtischen Gremien nicht zu anderen Erkenntnissen kommen, werden sich die Planungen weitestgehend auf den Standort Bahnhofstraße fokussieren.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass der als „Postgebäude“ bekannte Gebäudeteil in die Planungen mit einzubeziehen ist.

Vorplanungen

Die Verwaltung schlägt vor, einen mit dem Bau von Gerätehäusern vertrauten Architekten mit Vorplanungen zu beauftragen. Die Vorplanungen sollen Erkenntnisse über die Machbarkeit des Vorhabens und eine genauere Kosteneinschätzung liefern, aber auch eine Prüfung zwecks Realisierung des Baus als ÖPP-Projekt (Öffentliche-Private Partnerschaft) und die Vorbereitung einer Ausschreibung ermöglichen. Das Verfahren der Vorplanung wird möglicherweise auch Aussagen treffen können über notwendige Verkehrsoptimierungsmaßnahmen.

ÖPP-Eignungstest

Zum Thema ÖPP (Öffentliche-Private Partnerschaft) hat ein erstes Gespräch mit Vertretern der Investitionsbank (IB) Schleswig-Holstein und der Sparkasse stattgefunden. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die bislang ermittelten voraussichtlichen Kosten des Vorhabens Feuerwehrgerätehaus unter dem Volumen liegen, was für derartige Projekte normalerweise zu veranschlagen ist, dennoch ein Model nach ÖPP grundsätzlich nicht auszuschließen ist. Zwecks Prüfung der Machbarkeit hat die IB angeboten, ein ÖPP-Eignungstest durchzuführen. Die Kosten werden sich aufgrund eines vorliegenden Angebotes auf ca. 12.000 € Brutto belaufen; eine Förderung von max. 50 % wird in Aussicht gestellt.

Sicherstellung des Brandschutzes während der Bauphase

Sofern das Vorhaben in der Bahnhofstraße zu verwirklichen ist, ist nicht auszuschließen, dass die Feuerwehr während der Bauphase den Brandschutz nur eingeschränkt sicher stellen kann, möglicherweise sogar einen Standortwechsel vornehmen muss. Auch zu diesem Themenbereich werden im Rahmen der Vorplanungsphase Aussagen zu treffen sein.

6. Haushaltsrechtliche Auswirkungen:

Sanierung

Eine mögliche Sanierung des Gebäudes in der Bahnhofstraße unter Einbeziehung der unter der Nr. 4 dieser Vorlage beschriebenen Punkte und Probleme könnte (ohne Berücksichtigung des Postgebäudes) nach jetzigen Erkenntnissen Kosten in Höhe von 1.5 bis 2 Millionen € verursachen. Hinzu kämen sehr wahrscheinlich die Kosten von Abriss oder Umbau des Postgebäudes (Abriss ca. 40.000 € - Umbau ?).

Neubau

Der Neubau eines Gerätehauses ist mit ca. 2.6 Mio € zu veranschlagen zuzüglich weiterer Kosten für den Grunderwerb, die Erschließung, Ausstattung des Gebäudes, Planungskosten und weiterer notwendiger Komponenten. Für den Standort Bahnhofstraße wird mit einem Kostenvolumen von 3,2 bis 3,3 Mio € gerechnet.

Der Bau an anderer Stelle, wie z.B. im Dütschfeldredder, wird aufgrund der erwarteten erheblichen Erschließungskosten auf 3.5 bis 3.8 Mio € eingeschätzt. Bislang nicht enthalten sind Grunderwerbskosten, notwendige Ausgleichsflächen, Verkehrsoptimierungsmaßnahmen.

Der Bau an anderer Stelle ermöglicht eine Verwertung der Grundstücke in der Bahnhofstraße, so dass bei einer Veräußerung der Grundstückserlös gegen gerechnet werden könnte. Der Wert des Grundstückes und Gebäudekomplexes Feuerwehr/Postgebäude wird mit rund 440.000 € beziffert.

Je nach Standortwahl könnten aber auch zusätzliche Kosten für ein „drittes Gerätehaus“ in Höhe von ca. 260.000 € entstehen.

Neubauten von Feuerwehrgerätehäusern sind nicht förderfähig. Das Innenministerium Schleswig-Holstein hat auf Nachfrage mitgeteilt, dass für diesen Zweck Darlehen aus dem kommunalen Investitionsfond zu erhalten sind.

Weiterhin könne eine finanzschwache Kommune Sonderbedarfszuweisungen auf Grundlage des Finanzausgleichsgesetzes unter Einhaltung der bekannten Zuwendungsvoraussetzungen erhalten.

Vorplanungen

Die durchschnittlichen Kosten für die Beauftragung eines Architekten sind in den o.g. Baukosten enthalten. Derzeit laufen im Hinblick auf die Vorplanungsphase Preisanfragen, so dass genauere Aussagen dazu erst nach der Auswertung getroffen werden können.

ÖPP-Eignungstest

Die Kosten für die Durchführung eines ÖPP-Eignungstests belaufen sich auf rund 12.000 € abzüglich einer Förderquote von max. 50%, so dass sich die Nettokosten auf rund 6.000 € beziffern lassen.

Sicherstellung des Brandschutzes während der Bauphase

Da die Prüfungen zwecks Sicherstellung des Brandschutzes erst im Rahmen der Vorplanungsphase durchgeführt werden können, lassen sich hierzu noch keine Aussagen treffen.

7. Beschlussempfehlung:

1. Die Verwaltung wird beauftragt, Planungen für den Neubau eines Gerätehauses an dem Standort Bahnhofstraße im Ortsteil Raisdorf aufzunehmen bzw. bereits laufende Planungen zu konkretisieren.
2. Mit den für das weitere Verfahren notwendigen Vorplanungen im Hinblick auf Machbarkeit, Kostenermittlung und zur Vorbereitung der Ausschreibungsphase ist ein geeignetes Architekturbüro zu ermitteln und zu beauftragen.
3. Im weiteren Verfahren ist die Investitionsbank Schleswig-Holstein damit zu beauftragen, ein ÖPP-Eignungstest auf Grundlage des vorliegenden Angebotes durchzuführen, um die Machbarkeit des Projektes über eine öffentliche-private Partnerschaft abschätzen zu können.
4. Den zuständigen städtischen Gremien ist über den Fortgang der Planung regelmäßig zu berichten.

Abstimmung:					
Dafür:	Dagegen:	Enthaltungen:	Kenntnis genommen:	Vertagung:	Keine Abstimmung: