

Beschlussvorlage Stadt Ratzeburg

Stadt Ratzeburg 2018 – 2023

Datum: 16.08.2022

SR/BeVoSr/574/2022/1

Gremium	Datum	Behandlung
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	29.08.2022	Ö

Verfasser: Wolf

FB/Aktenzeichen: 6/ 61

Freiwillige Feuerwehr: Errichtung einer Fahrzeughalle am Standort Vorstadt

Zielsetzung: Errichtung einer Fahrzeughalle für die Freiwillige Feuerwehr Ratzeburg in der Vorstadt, Erreichen adäquater Einsatzzeiten im gesamten Stadtgebiet

Beschlussvorschlag:

- 1. Dem vorgestellten Konzept zur Errichtung einer Fahrzeughalle mit zwei Einstellplätzen einschließlich für den Einsatz und Betrieb notwendiger Sozial- und Geräteräume wird grundsätzlich zugestimmt. Die Ergebnisse der Abstimmung mit der Feuerwehrunfallkasse werden zur Kenntnis genommen.***
- 2. Die Verwaltung wird beauftragt, auf dieser Basis die Planungen bis einschließlich Leistungsphase 4 HOAI (Genehmigungsplanung) voranzutreiben.***

Bürgermeister

Verfasser

elektronisch unterschrieben und freigegeben durch:

Graf, Eckhard, Bürgermeister am 16.08.2022

Wolf, Michael am 16.08.2022

Sachverhalt:

In der Sitzung des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses am 06. Dezember 2021 wurde seitens der Verwaltung mündlich über den Sach- und Planungsstand hinsichtlich der Errichtung einer Fahrzeughalle für die Freiwillige Feuerwehr in der Vorstadt berichtet. Der Bericht wurde zudem ergänzt durch eine kurze Vorstellung konzeptioneller Planungsüberlegungen für den Standort durch Herrn Hagen (Hagen Architektur und Bauwesen). Der Ausschuss hatte sodann einstimmig folgenden Beschluss gefasst: „Die Verwaltung wird beauftragt, die Mindestanforderungen mit

der Hanseatischen Feuerwehrunfallkasse zum Bau einer entsprechenden Fahrzeughalle (zwei Stellplätze für Feuerwehrfahrzeuge einschl. Mindestbestandteile, Funktionsräume, Abstellflächen für private PKWs etc.) schriftlich abzuklären. Insbesondere sollen auch Fördermöglichkeiten und die Möglichkeit, die Maßnahme in zwei Bauabschnitten zu realisieren (auch Zeitspanne zwischen den Bauphasen) abgeklärt werden. Eine entsprechende Beschlussvorlage soll im ersten Quartal 2022 vorgelegt werden.“

Beschlussgemäß hat die Verwaltung eine entsprechende Beschlussvorlage zur Sitzung des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses am 07.02.2022 vorgelegt. Die Beratungen wurden seinerzeit vertagt und auch in der Folgesitzung im Wesentlichen nicht weiter beraten, weil man zunächst die Bescheidung einer Bauvoranfrage hinsichtlich der Errichtung einer Fahrzeughalle für die DLRG-Katastrophenschutzereinheit abwarten wollte. Dieser Vorbescheid liegt nunmehr vor (siehe gesonderten Tagesordnungspunkt). Somit kann das Thema „FFW Standort Vorstadt“ nun vorangetrieben werden. Die Kostenschätzungen wurden umständehalber und der verstrichenen Zeit wegen überarbeitet, die Fördermöglichkeiten überprüft.

Nach der Erteilung eines Bauvorbescheides zur Errichtung einer Fahrzeughalle mit Funktionsräumen für die Freiwillige Feuerwehr Ratzeburg auf dem Gelände des „alten“ Bauhofs an der Seedorfer Straße/ Pillauer Weg (Bericht im Planungs-, Bau- und Umweltausschuss 07.06.2021) war das Büro Hagen Architektur und Bauingenieurwesen mit einer konzeptionellen Planung für diesen Standort beauftragt worden. Hintergrund dieses Vorgehens war es u.a., auf Basis einer damit zu erstellenden Kostenschätzung eine soweit fundierte Haushaltsanmeldung tätigen zu können und eine Grundlage für weitere Abstimmungen des Projekts z.B. mit der Feuerwehr resp. der Feuerwehr-Unfallkasse und im politischen Entscheidungsprozess zu erlangen.

In der Anlage der Vorlage finden sich die o.a. Planunterlagen des Konzepts, die eine Planung mit zwei Fahrzeugplätzen sowie notwendiger Funktionsräume zeigen. Dazu liegt eine (inzwischen überarbeitete) Kostenschätzung bei. Eine weitere (ebenfalls überarbeitete) Kostenschätzung wurde hinsichtlich einer abschnittswisen Errichtung des Vorhabens (1. BA Halle, 2. BA Funktionsräume) erstellt. Hierzu liegen der Vorlage Planunterlagen an, die den ersten Abschnitt (nur Halle) darstellen. Im Falle eines 1. Bauabschnittes „Halle“ wären bereits die Außenanlagen (u.a. Zufahrt, Stellplätze) mit zu errichten. Inwiefern es günstig wäre, im ersten Abschnitt bereits Teile des zweiten mit zu errichten (z.B. Bodenplatte, Rohbau) wäre zudem zu überlegen. Sollte zunächst nur die Halle alleine stehen, müssten Interimslösungen geschaffen werden (Versetzen des vorhandenen Mietcontainers für die Bekleidung, Anmietung eines Toilettencontainers). Weitere Aufgaben würden ggf. damit im Rahmen der technischen Gebäudeausrüstung entstehen.

Eine Abstimmung mit der Feuerwehr-Unfallkasse wurde auf Basis des erstellten Konzepts und in Abstimmung mit dem Wehrrührer durchgeführt. Zu berücksichtigen waren hier folgende Maßgaben der Feuerwehr:

- In der (zukünftigen) Fahrzeughalle des FF-Standortes Vorstadt (Konzeptplanung) sollen untergestellt werden:
 - 1 Löschfahrzeug LF16, Besatzung: 1/ 8
 - 1 Teleskopmastfahrzeug TMF, Besatzung 1/ 2

- Da nicht mit festen Fahrzeugbesetzungen gerechnet werden kann, sollten zusätzlich Schränke für weitere 5 Kameraden vorgehalten werden, also insgesamt 17. Derzeit wäre von einem Verhältnis Männer : Frauen von 12 : 5 auszugehen.
- Die eigentliche Schwarz-Weiß-Trennung findet gemäß dem nachweislichen Konzept der FF-Ratzeburg nach Brandeinsätzen immer bereits an der Einsatzstelle statt. Deshalb wäre am Standort Vorstadt kein Raum hierfür notwendig.
- Die Spinde für S-W-Trennung wären analog zu denen in der Bestandswache vorgesehen.
- Der Lager-/ Geräteraum wird an diesem FF-Standort Vorstadt lediglich zur Wiederherstellung der Einsatzbereitschaft benötigt. Es sollen hier gelagert werden:
 - Einsatzschläuche
 - Ölbindemittel
 - Schaummittel
 - Atemschutzmasken/ Lungenautomaten
 - Atemluftflaschen
 - Persönliche Einsatzbekleidung (Reserve)
 - Verbrauchsmaterialien für den täglichen Bedarf

Der Feuerwehr-Unfallkasse hat auf dieser Basis – auch hinsichtlich einer Umsetzung in Bauabschnitten – geantwortet:

- Bauabschnitte: *„Aus unserer Sicht ist der alleinige Neubau einer Fahrzeughalle nicht ausreichend, für eine Übergangszeit wäre eine Containerlösung für die sanitären Anlagen (Schwarz-Weiß-Trennung) denkbar, wenn dann in absehbarer Zeit sanitäre Anlagen gebaut werden.“* Und: *„Wir können Ihnen zur Schaffung von Umkleieräumen mit Schwarz-Weiß-Trennung (z.B. Doppelspinde) mit Duschen und Toiletten/Urinalen (mind. je 1 Dusche für Damen und Herren sowie je eine Waschgelegenheit und je eine Toilette sowie für Herren noch mind. 2 Urinale) am FF-Standort Vorstadt auf Antrag eine Übergangsfrist von bis zu 3 Jahren erteilen, sofern nicht gleich alles gebaut werden kann, welches sicherlich in der Summe günstiger wäre.“*
- Umkleiden/ Spinde: *„Da Sie mit 17 Einsatzkräften rechnen müssen, sind die nach DIN 14092 Teil 1 angegebenen 1,2 m² pro Einsatzkraft vorzusehen, dies wären dann in Summe 20,4 m² ggf. zzgl. Verkehrsflächen je nach Zuschnitt der Räume und der Lage der Türen. Die 1,2 m² beziehen sich nur auf die Aufstellfläche des Doppelspindes und der Umkleidefläche davor, s. Bild 33, S. 27 Broschüre „Sicherheit im Feuerwehrhaus“ Hier wird von einer Breite des Doppelspindes von 0,8 m und einer Tiefe von 0,5 m (0,4 m²) sowie einem Umkleidebereich von 0,8 m Breite und 1 m Tiefe (0,8 m²), also 1,2 m² ausgegangen.“*
- Lager/ Geräteraum: *„Wenn ein Lager-/ Geräteraum zur Wiederherstellung der Einsatzbereitschaft nach Ihrem Nutzungskonzept hier erforderlich ist, richtet sich die Größe und Anzahl der nach den hierfür notwendigen Materialien und Geräte. Nach DIN 14092 muss der Bedarf von der Kommune eigenverantwortlich geprüft werden. Unabhängig davon wird als Mindestausstattung in der DIN 14092 Teil 1 hier empfohlen: Für ein allgemeines Lager von mind. 12 m² und eine für eine allgemeine Werkstatt von ebenso mind. 12 m². Eine genaue Flächengröße darüber hinaus können wir daher nicht nennen. Die Größe muss jedoch zweckmäßig sein.“*

- Trocknungsraum: „Zusätzlich ist ein Trocknungsraum erforderlich (mind. 6 m² nach DIN 14092 Teil 1), hier könnten wir uns auch auf einen geeigneten Trocknungsschrank einigen, welcher zum Trocknen von nasser Einsatzschutzkleidung erforderlich ist, die nicht kontaminiert ist.“
- Zwischenlösung bis Realisierung 2. BA: Auf die Frage, ob eine Zwischenlösung beim 1. Bauabschnitt (nur Halle) mit einem Container für die Bekleidung und einem Container für sanitäre Anlagen ausreichend sei, bzw. was hier verbindlich vorzuhalten wäre, bis ein 2. Bauabschnitt realisiert werde: „Trocknungsraum oder Trocknungsschrank, sofern hier keine andere Lösung praktiziert werden kann. Ggf. weitere Räumlichkeiten nach Nutzungskonzept für diese Zeit. Die Fahrzeughalle darf innerhalb der Mindestmaße (10 x 12,5 m) nicht zur Gerätelagerung genutzt werden.“
- Stellplätze Mindestgröße: „die nach DIN 14092 Teil 1: 2,5 m x 5,5 m. Die Breite ist allerdings nicht mehr zeitgemäß, so dass wir hier eine größere Breite empfehlen. Ansonsten sind beim alarmmäßigen Einparken ggf. Pkw-Stellplätze nicht nutzbar.“

Der Ausschuss hatte zudem darum gebeten, Fördermöglichkeiten abzuklären. Leider sind die Möglichkeiten hier äußerst begrenzt. Nach Recherche und Rückfrage durch den Fachbereich Finanzen, gibt es beim Land derzeit keine Förderungen. Beim Kreis Herzogtum Lauenburg gibt es Fördermittel in begrenzter Höhe, die in der Vergangenheit bei weitem nicht ausreichen, die Vielzahl der Nachfragen zu bedienen. Als Fördermittel werden in 2022 insgesamt 500T € vom Kreis zur Verfügung gestellt. Davon werden 300T € auf den Bereich Feuerwehrgerätehäuser entfallen. 200T € sind für den Bereich Notstrom. Für die Bereiche Feuerwehrgerätehäuser und Notstrom wird sich die Verteilung der Fördermittel an der Anzahl der eingegangenen Anträge und der Höhe der förderfähigen Kosten orientieren. Die Richtlinien hierzu wurden am 30.06.2022 unterzeichnet und treten rückwirkend zum 01. Januar 2022 in Kraft und zum 31. Dezember 2025 außer Kraft.

Finanzielle Auswirkungen:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt: Unter der HH-Stelle 130.024.9400 wurden für 2021 zunächst Planungsmittel in Höhe von € 50.000 eingestellt. Nach Beschluss stehen in 2022 weitere € 40.000 zur Verfügung. Für 2023 sind derzeit weitere € 260.000 vorgesehen (Verpflichtungsermächtigung).

Nach einer ersten Kostenschätzung zu einem seinerzeitigen Konzept (Sitzung BA 01.11.2021, n.ö. Bericht) wurden für das Gesamtvorhaben weitere € 40.000 an Planungsmitteln für 2022 und für 2023 Bau- und Planungskosten in Höhe von € 690.000 zum Vermögenshaushalt angemeldet. In der Sitzung des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses am 01.11.2021 wurde diesem Vorschlag zunächst nicht gefolgt. Nach weiterer Überarbeitung der Konzeptplanung, nachdem eine Vermessung des Baugrundstückes vorlag und nachdem Gelegenheit zur weiteren Abstimmung mit dem Wehrführer bestand konnte dann das derzeit vorliegende Konzept erarbeitet werden. Auf dieser Grundlage wurden die Kosten für die Realisierung des Vorhabens in einem Zuge (Halle mit Funktionsräumen) (zunächst auf rd. € 626.560 netto) überarbeitet auf rd. € 682.700 netto, d.h. (auf rd. € 745.600 brutto) überarbeitet auf € 812.400 brutto grob geschätzt.

Für die Realisierung in Bauabschnitten wurden demnach die Kosten für den 1. Bauabschnitt (Halle) (auf rd. € 356.850 netto, resp. € 424.650 brutto) überarbeitet auf rd. € 387.900 netto resp. € 461.600 brutto grob geschätzt. Der 2. Bauabschnitt (notwendige Funktionsräume) würde dann noch mit (rd. € 312.750 netto, resp. € 372.200 brutto) überarbeitet € 336.750 netto resp. € 400.700 brutto zu Buche schlagen. Das würde somit zu einer Summe von (rd. € 797.000 brutto) überarbeitet rd. € 862.300 brutto bei einer Realisierung in Abschnitten führen, wobei diese Kosten mit größeren Unsicherheiten aufgrund der Zeitspanne und der zusätzlichen Interimslösungen für die Funktion in dieser Zeitspanne behaftet wären. Diese Interimslösungen sind nicht in der Kostenschätzung enthalten. Ebenso nicht enthalten in den Kostenschätzungen für den Hochbau sind Kosten für die Freimachung des Grundstücks, Erschließungskosten, Kosten für Möbel und Einrichtungen und weitere Planungskosten für haustechnische Anlagen oder z.B. eine Baubegleitung mit Bodenluftmessungen aufgrund der vorhandenen Verfüllungen unter dem Baugrundstück. Auch die Herstellung der Außenanlagen (Hallenzufahrt von der L 203 und Stellplätze vom Pillauer Weg (geschätzt rd. € 150.000)) ist bisher nicht in den anliegenden Kostenschätzungen enthalten. Es ist jedenfalls festzustellen, dass ein Bau in Abschnitten in jedem Fall höhere Kosten verursachen wird. Von Seiten des Fachbereichs Stadtplanung, Bauen und Liegenschaften kann somit zu einer Realisierung in einem Zuge geraten werden.

In der 31. Sitzung des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses am 14.03.2022 wurde im nichtöffentlichen Sitzungsteil über eine alternative Finanzierungsmöglichkeit des Bauvorhabens berichtet. Dieses Finanzierungsmodell sieht u. a. vor, dass der private Investor den Neubau abwickelt, finanziert und bewirtschaftet. Das Entgelt für die Gebrauchsüberlassung und den Betrieb würden mit einem Wagnis- und Gewinnzuschlag über ein Mietmodell im Rahmen einer Art öffentlich-privaten Partnerschaft auf die Stadt umgelegt werden. Diese Mietzahlungen liegen in der Regel über den bei einer kreditfinanzierten Abwicklung fällig werdenden Kapitalmarktzinsen. Zudem wäre zu klären, inwiefern das Grundstück veräußert bzw. über einen Erbbaurechtsvertrag an den privaten Investor abgegeben werden sollte, um es sogleich wieder „anzumieten“.

An dieser Stelle sei der Hinweis erlaubt, dass eine derartige Abwicklung des Vorhabens als kreditähnliches Rechtsgeschäft nach § 85 Abs. 6 Gemeindeordnung einzustufen wäre und somit auch eine Ausschreibungspflicht einherginge; die Investitionssumme wäre somit ebenfalls Bestandteil der kommunalen Verschuldung.

Dennoch sollten aus Sicht der Verwaltung weitere Finanzierungsalternativen geprüft werden. Hierbei stellt sich die Frage, inwiefern im Rahmen einer Kooperation mit den vorhandenen (Beteiligungs-)Gesellschaften im VS-Verbund eine Realisierung des Neubaus möglich erscheint, um so u. a. Synergien durch den Vorsteuerabzug zu erzielen. In diesem Zusammenhang wird auch auf die Beschlussfassung der Stadtvertretung vom 13.06.2022 hinsichtlich der möglichen Gründung einer städtischen Immobiliengesellschaft verwiesen (TOP 30).

Anlagenverzeichnis:

- Zeichnungen Konzept Fahrzeughalle mit Funktionsräumen

- Kostenschätzung (überarb. 02.08.22) Fahrzeughalle mit Funktionsräumen
- Zeichnungen Konzept 1. BA – nur Fahrzeughalle
- Kostenschätzungen (überarb. 02.08.22) 1. BA Fahrzeughalle und 2. BA Funktionsräume
- Broschüre „Sicherheit im Feuerwehrhaus“

mitgezeichnet haben:

Christian Nimitz, Gemeindeführer