



Beschlussvorlage

Drucksache VL-13/2023

24.01.2023

Aktenzeichen:	
Fachbereich:	Organisation/Gremienbetreuung
Sachbearbeitung:	Bürgermeister Kehrer/K. Roßnagel

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Magistrat der Stadt Oberzent	10.01.2023	vorberatend
Bau-, Umwelt- und Infrastrukturausschuss	23.01.2023	Da sich zu diesem TOP während der Beratung im Bauausschuss eine klare Tendenz der Ausschussmitglieder zu einem Neubau im Bereich des bisherigen Bauhofs abgezeichnet hat, kamen die Ausschussmitglieder überein einen empfehlenden Beschluss hierzu zu fassen.
Haupt- und Finanzausschuss	25.01.2023	empfehlende Beschlussfassung
Stadtverordnetenversammlung der Stadt Oberzent	31.01.2023	beschließend

Feuerwehrhaus Schöllnbach

hier: Beratung und Beschlussfassung über die Errichtung eines Feuerwehrhauses in Schöllnbach auf Grundlage der Machbarkeitsstudie vom 08.07.2022

Begründung:

Die Machbarkeitsstudie zum Projekt Feuerwehrhaus Schöllnbach wurde dem Magistrat, dem Bau-, Umwelt- und Infrastrukturausschuss, dem Haupt- und Finanzausschuss und Vertretern der FF Schöllnbach am 05.12.2022 durch das Ingenieur Büro Gierhardt ausführlich vorgestellt.

Bestehendes Feuerwehrhaus

Das bestehende Feuerwehrhaus in Schöllnbach befindet sich in der Mitte des Ortes direkt angrenzend an die Ortsdurchfahrtsstraße. Das Gebäude besteht aus einer Fahrzeughalle für zwei Fahrzeuge und einem Schulungsraum im Obergeschoss. Die Fahrzeughalle ist nicht nach DIN 14092 ausgeführt, sodass die erforderlichen Sicherheitsabstände im Bestand nicht eingehalten werden können. Die Spinde sind innerhalb der Fahrzeughalle aufgestellt. Eine Schwarz/Weiß Trennung ist nicht vorhanden. Ebenso fehlen Duschköglichkeiten. Stellplätze für PKW sind nicht vorhanden.

Das bestehende Gebäude wurde an drei Seiten an der Grundstücksgrenze errichtet. Eine Erweiterung oder ein Umbau des bestehenden Feuerwehrhauses kann an dieser Stelle nicht erfolgen. Die erforderlichen Flächen sind auf diesem Gelände nicht vorhanden.

Übernahme Pfarrhaus, Obere Siegfriedstraße 1

Das betrachtete Gelände liegt am östlichen Teil von Schöllnbach. Das Gelände ist mit einem Gebäude bebaut und wird als Pfarrhaus genutzt. In der Nachbarschaft befinden sich Wohngebäude, die Kirche und das Rathaus. Das betrachtete Flurstück hat eine Größe von 1.720 m². Das Gelände selbst ist im vorderen Bereich eben. Im Bereich des Bestandsgebäudes beginnt das Grundstück stark anzusteigen. Im linken Teil des Grundstückes steht eine ältere Scheune. Eine Begehung des Bestandsgebäudes wurde nicht durchgeführt.

Das Grundstück ist grundsätzlich zur Bebauung geeignet. Es ist möglich durch den Anbau einer Fahrzeughalle alle nach Raumprogramm benötigten Flächen auf dem Grundstück unterzubringen. Die Parkplatzsituation im Ortskern wird durch den Anbau und die Umnutzung beeinflusst. Es können nach Abbruch der Scheune seitlich weitere Stellplätze angeordnet werden. Die Umnutzung des Gebäudes kann in 2 Schritten erfolgen. Nach dem Umbau des Erdgeschosses sowie der Errichtung der Fahrzeughalle kann das Feuerwehrhaus in Betrieb genommen werden. Die Arbeiten im Obergeschoss können im Nachgang erfolgen. Der Anbau ist als Massivbau sinnvoll auszuführen, da rückseitig eine Stützwand zum Hang errichtet werden muss. Als erforderlicher Feuerwiderstand zum bestehenden Gebäude ist auch hier eine Mauerwerkswand sinnvoll.

Bei der Vorstellung der Machbarkeitsstudie wurde durch die Entscheidungsträger festgestellt, dass in dem Entwurf zum Umbau des Pfarrhauses der Schulungs- bzw. Gemeinderaum zu klein ist. In der vorliegenden Ergänzung zur Machbarkeitsstudie wurde die Erweiterung des Schulungsraumes auf min. 80 m² geprüft.

Die Kostenermittlung für die Variante Umbau Altes Pfarrhaus beträgt	1.014.725 € netto
Die Kosten für die Erweiterung betragen	219.574 € netto
Eine Förderzusage für eine Sanierung ist nicht zu erwarten.	

Neubau auf dem Gelände des Bauhofes, Untere Siegfriedstraße

Das Bestandsgebäude ist zur Nutzung als Feuerwehrhaus auch mit einem Erweiterungsbau nicht geeignet. Das Dach ist ungedämmt und mit Wellplatten gedeckt. Zur Nutzung des Gebäudes ist eine Sanierung mit Ertüchtigung der gesamten Außenhaut erforderlich. Es wird vorgeschlagen, das bestehende Gebäude abzubrechen und an gleicher Stelle einen Neubau zu erstellen sowie die Möglichkeiten des laufenden Förderantrages auf Fortsetzung zu prüfen.

Zur Unterbringung eines reinen Feuerwehrhauses ist das Grundstück gut geeignet. In Kombination mit einem Mehrzweckraum ist es nicht möglich die erforderlichen Stellplätze für PKW auf dem Grundstück unterzubringen. Hier ist, insbesondere bei Veranstaltungen, mit einer vollständigen Belegung der Stellplätze durch die Besucher zu rechnen. Diese stehen dann im Einsatzfall der Feuerwehr nicht zur Verfügung.

Es wird vorgeschlagen, das bestehende Gebäude abzubrechen und an gleicher Stelle einen Neubau zu erstellen. Hierfür werden zwei Varianten vorgeschlagen:

- Nur Feuerwehrhaus
- Feuerwehrhaus mit Veranstaltungsraum

Kostenermittlung Neubau Feuerwehrhaus ohne Mehrzweckraum:	1.088.125 € netto
Kostenermittlung Neubau Feuerwehrhaus mit Mehrzweckraum:	1.181.875 € netto
Zu erwartende Fördersumme	147.000 €

Bei einem zügigen Planungsstart ist ein Baubeginn im Jahr 2023 nur möglich, wenn die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Erstellung des B-Planes sehr kurzfristig und zielführend erfolgt. Es wurde daher in der Machbarkeitsstudie ein realistischer Ansatz mit einem Baubeginn in 2024 dargestellt.

Auswirkungen auf den Haushalt der Stadt Oberzent:Altes Pfarrhaus

Die Kostenermittlung für die Variante Umbau Altes Pfarrhaus beträgt 1.014.725 € netto
Die Kosten für die Erweiterung betragen 219.574 € netto
Eine Förderzusage für eine Sanierung, ist aus Erfahrung des Büro Gierhardt nicht zu erwarten.

Das Kostenrisiko für Sanierungen im Altbestand ist deutlich höher einzustufen, als im Neubau.
Es sollte daher mit einer Reserve von mindestens 10% kalkuliert werden.

Neubau auf dem Gelände des Bauhofs

Kostenermittlung Neubau Feuerwehrhaus ohne Mehrzweckraum: 1.088.125 € netto
Kostenermittlung Neubau Feuerwehrhaus mit Mehrzweckraum: 1.181.875 € netto
Zu erwartende Fördersumme 147.000 €

Mit einer Preissteigerung zwischen 3 und 6 % je Jahr bis zum Baubeginn ist zu rechnen.
Nicht berücksichtigt wurden Eigenleistungen oder Maßnahmen die durch städtisches Personal ausgeführt werden können.

Es wird empfohlen, entsprechende Reserven vorzusehen und die Kosten der Verwaltung entsprechend ebenso einzuplanen.

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen den Neubau eines Feuerwehrhauses in Schöllенbach mit einem Mehrzweckraum/Veranstaltungsraum für die Dorfgemeinschaft auf dem Gelände des bisherigen Bauhofs, gemäß der Empfehlung der Machbarkeitsstudie vom 08.07.2022 umzusetzen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen Gegenstimmen Stimmenthaltungen

Anlage(n):

1. Machbarkeitsstudie FF Haus Schöllенbach
2. Ergänzung Machbarkeitsstudie FF Haus Schöllенbach