

Beschlussvorlage

2019-2024/Bau-082

Status: öffentlich

Fachbereich FB Bau
Verfasser Rayc Zenker

Erstellungsdatum: 04.11.2021
Aktenzeichen 64.11.00.60-2021/01

Betreff:

Ersatzneubau Feuerwehr Mitte in Genthin, Geschwister-Scholl-Straße 47

Beratungsfolge:			Abstimmung			
Sitzungsdatum	Gremium	Zuständigkeit	Ja	Nein	Ent	Bef
22.11.2021	Bau- und Vergabeausschuss	Entscheidung				

Ergebnis der Abstimmung: **beschlossen** **abgelehnt**

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Vergabeausschuss der Stadt Genthin beschließt die Ausführung der Variante

(Dagmar Turian)
Fachbereichsleiter/in

(Matthias Günther)
Bürgermeister

Sachverhalt:

Aus Kapazitätsgründen sowie aufgrund des ungenügenden Bauzustandes des derzeitigen Feuerwehrgebäudes wurde eine Machbarkeitsstudie beauftragt, die sowohl Grundsatzangaben zum Projektinhalt, der Finanzierbarkeit und gleichzeitig Standortkriterien untersucht.

In die Aufgabenstellung wurden auch die Anforderungen der Kameraden der FFW einbezogen.

Die Grundsatzanforderungen waren Hauptgegenstand der Aufgabenstellung für die Planstudie.

Damit wurde der Standort Geschwister-Scholl-Straße 47 für einen Ersatzneubau mit Abbruch der vorhandenen Bausubstanz einbezogen.

Lediglich die 2010 errichtete Fahrzeughalle an der Nordseite soll dabei erhalten bleiben.

Weiterhin war dabei zu berücksichtigen, dass die vorhandene Zufahrt zum Hafen und zur Sporthalle erhalten bleibt, da dies nach vorhergehender Einbeziehung der FFW in die jeweiligen

Baugenehmigungen eingeflossen ist.

Darüber hinaus war zu beachten, dass eine zusätzliche Zufahrt über die M.-Brauttsch-Straße nicht einzubeziehen ist, da eigentumsrechtliche Belange dagegensprechen.

Ebenso sind die Gebäudeabstandsflächen zum benachbarten Wohnblock und deren umliegende Nutzflächen zu beachten.

Das neue Feuerwehrgebäude soll eine Aufnahmekapazität für 30 Kinder, 10 Frauen sowie 50 Herren besitzen.

Dafür ist durch das Ingenieurbüro Randel aus Burg die Machbarkeitsstudie erarbeitet worden.

Die Erstellung dieser Machbarkeitsstudie besteht aus 2 Planstufen.

Als Ergebnis der **1. Planstufe** ist ein **neutraler Fachvorschlag** im Rahmen der erforderlichen DIN-Vorschriften (**hier Variante 1**) unter weiterer Berücksichtigung der Belange der Feuerwehrunfallkasse (**hier Variante 1a**) erarbeitet worden, mit folgenden Eckkennziffern:

- Stellplätze für 7 Fahrzeuge
- 2 Arbeitsplätze mit Funkausstattung und PC-Technik
- Beratungs- und Schulungsraum
- Waschhalle
- Werkstatt
- Lager für Kfz-Ersatzteile, Verbrauchsmaterial und Dienstausrüstung
- Küche
- Wehrleiterzimmer
- Umkleide- und Sanitarräume mit Schwarz-Weiß-Trennung
- Parkplätze für Einsatzkräfte

Die Erschließung zum rückwärtigen Gelände wird dabei in der bestehenden Form erhalten.

In der **2. Planstufe** sind im Wesentlichen folgende **zusätzlichen Anforderungen** und Wünsche der **Feuerwehr** mit einbezogen worden:

- Fitnessraum
- Archiv
- Atemschutzlager
- zusätzlicher Lehrmittel- und Schulungsraum
- Büroraum Sachgebietsleiter
- PSA-Lager
- Lagerraum für Jugendfeuerwehr
- Tanklager/Öllager
- Nebenlager mit Zugang für jede Ortsfeuerwehr
- Hauptlager/Materiallager
- Batterieraum

- Serverraum
- separater Heizungsraum
- Ausbildungsturm
- Schaffung von 20 zusätzlichen Fahrzeugstellplätzen

Flächenvergrößerung folgender Räumlichkeiten:

- Lagebesprechung (von 31,53 m² auf 35,29 m²)
- Funk-Tel. (von 19,59 m² auf 24,47 m²)
- Büro im Erdgeschoss (von 18,37 m² auf 19,07 m²)
- Umkleide Herren (von 64,86 m² auf 73,30 m²)
- SW-Schleuse (von 16,96 m² auf 20,72 m²)
- Umkleide Damen (von 20,22 m² auf 22,85 m²)
- Büro Gerätewart (von 15,39 m² auf 18,02 m²)
- Umkleide Tagesdienst (von 10,86 m² auf 12,27 m²)
- Sanitär Tagesdienst (von 5,04 m² auf 7,30 m²)
- Werkstatt (von 87,53 m² auf 91,20 m²)
- Waschhalle (von 87,53 m² auf 91,20 m²)
- Schulungsraum (von 74,02 m² auf 100,16 m²)
- Lehrmittel (von 17,58 m² auf 20,72 m²)

In der 2. Planstufe ist der Neubau einer separaten Lagerhalle im Bereich zwischen der 2010 errichteten Fahrzeughalle und dem Hafenbecken berücksichtigt worden. Darüber hinaus muss die Grundstückszufahrt verändert werden, da durch die höheren Flächenansprüche die Bestandszufahrt überbaut werden müsste.

Allerdings müssen die Grundzüge der Zufahrt erhalten bleiben, da diese in den Baugenehmigungen der davon abhängigen Drittnutzungen verankert ist.

Im Ergebnis der Baugrunduntersuchungen und aufgrund der vorhandenen Bauschäden ist bei diesem Grundstück von **grundsätzlichen Gründungsproblemen** auszugehen, die letztendlich auch zu einer Erhöhung der Kostenmasse führen.

Unter Berücksichtigung der Baugrundverhältnisse sind 2 Gründungsvarianten fachlich einbezogen worden:

1. Flachgründung bei einem kompletten Bodenaustausch bis in einer Tiefe von 2,60 m unter Geländeoberkante.
2. Pfahlgründung

Aufgrund der **vorhandenen Grundwasserbelastung** (kontaminiertes Grundwasser aufgrund einer ehemaligen Grundwasserverschmutzung) sollte hier, um weitere zusätzliche Kosten aufgrund der notwendigen Grundwasserreinigungsarbeiten zu sparen, die Pfahlgründung Berücksichtigung finden.

Variante 3

Während einer gemeinsamen Beratung mit Vertretern der Feuerwehrleitung ist eine 3. Variante besprochen worden, es handelt sich dabei im Wesentlichen um folgende Aspekte:

Es soll möglichst ein geschlossenes Gebäude ohne zusätzliche Nebengebäude geschaffen werden. Dadurch entfällt die gerade Durchfahrt zum hintenliegenden Sportboothafen sowie zur Sporthalle, die neue Zufahrt soll über die Martha-Brauttsch-Straße erfolgen. Somit würde für die Feuerwehr ein abgeschlossenes Gelände entstehen.

Problematisch dabei ist, dass die zu **beanspruchende Zufahrtsfläche** zwischen der Martha-Brauttsch-Straße sowie des Hafenbereiches sich **nicht im Eigentum der Stadt** Genthin befindet und eine diesbezügliche Freigabe durch den Grundstückseigentümer (QSG Qualifizierungs- und

Strukturförderungsgesellschaft mbH) hier nicht zu erwarten ist. **Darüber hinaus besteht eine baurechtliche Verpflichtung zur Anbindung der Hinterliegergrundstücke**, die vor der Baurechtschaffung mit der FFW abgestimmt und durch die Gremien des Stadtrates bestätigt wurden. Nunmehr besteht dazu keine Einflussnahme der Stadt mehr.

Als Alternative dazu wäre die Gestattung einer versetzten Zufahrt zum Hafen, westlich über die neu zu schaffenden Parkflächen, zu betrachten.

Hier besteht aber das Problem, dass die bestehende gerade Zufahrt zur Sporthalle und zum Hafen Bestandteile der jeweiligen Baugenehmigungen sind und diesbezügliche nachträgliche Änderungen schwierig durchzusetzen sind, außerdem sind die vorhandenen Kurvenradien für eine Zufahrt zum Hafensbereich als ungünstig zu betrachten.

Ein weiterer Nachteil besteht darin, dass ein vorhandener Regenwasserkanal umzuverlegen ist, wobei hier wieder die Problematik der notwendigen Grundwasserreinigungsarbeiten berücksichtigt werden muss, was gleichzeitig mit einem erheblich höheren Kostenaufwand verbunden wäre.

Im Vergleich der dargestellten Varianten ergeben sich überschläglich folgende **Gesamtkosten**:

Variante 1 (1. Planstufe): ca. 4.800.000 €

Variante 1a (1. Planstufe unter Berücksichtigung der Belange der Feuerwehrunfallkasse:
ca. 5.000.000 €

Variante 2 (2. Planstufe): ca. 7.200.000 €

Variante 3: ca. 7.800.000 €

Bezüglich der Finanzierungsmöglichkeiten und den aktuellen Förderprogrammen ist von einer Einnahmemöglichkeit in Höhe von 1.065.000,00 € auszugehen. Die Restfinanzierung wäre durch kommunale Eigenmittel zu decken.

In Auswertung der haushaltsrechtlichen Belange durch den FB F/I ist festzustellen, dass die Finanzierbarkeit des Neubaus der FFW in der mittelfristigen Finanzplanung nicht mit der Leistungsfähigkeit der Kommune im Einklang steht. Die Zins- und Tilgungsleistungen werden die bis dato erzielten Konsolidierungserfolge gefährden und dadurch weitere Konsolidierungserfordernisse notwendig machen.

Damit ist für die weitergehende Entscheidungsfindung eine detaillierte Aussage zu einem möglichen Finanzierungsplan bzw. den Finanzierungsauswirkungen zu erarbeiten und parallel dazu ist ein abschließender Standpunkt zu den inhaltlichen Anforderungen mit dieser Verfügung anzufordern

Seitens des Fachbereiches Bau wird nach entsprechender Abwägung der Belange aller Betroffenen, vor allem in Hinsicht der finanziellen Leistungsfähigkeit der Stadt Genthin sowie der bestehenden Grundstücksproblematik, die Ausführung der Variante 1a empfohlen.

Durch die Vertretung der FFW wurde die Variante 3 favorisiert.

Um die Aufgabenstellung für die weitergehende Projektplanung vorgeben zu können, bedarf es einer Entscheidung zu den vorbenannten Planansatzvarianten..

Anlagen:

Kostenschätzungen

Machbarkeitsstudie 1. Planstufe (Variante 1)

Machbarkeitsstudie 1. Planstufe (Variante 1) Zeichnungen

Machbarkeitsstudie 1. Planstufe (Variante 1a)

Machbarkeitsstudie 1. Planstufe (Variante 1a) Zeichnungen)

Machbarkeitsstudie 2. Planstufe (Variante 2)

Machbarkeitsstudie 2. Planstufe (Variante 2) Zeichnungen

Machbarkeitsstudie 3. Planstufe (Variante 3)

Machbarkeitsstudie 3. Planstufe (Variante 3) Zeichnungen

Stellungnahme der Fachbereichsleiterin Finanzen vom 07.06.2021

Stellungnahme des Fachbereiches Verwaltung Bürgerservice

Finanzielle Auswirkungen: