



Beschlussvorlage

Drucksache Nr. 137/2013

Beratungsfolge			Abstimmung		
Gremium	öffentlich	Sitzungsdatum	Ja	Nein	Enth.
Hauptausschuss	Ja	04.07.2013			
Bauausschuss	Ja	08.07.2013			
Gemeinderat	Ja	11.07.2013			

Neubau Feuerwehrgebäude

- Raumprogramm und Kostenprognose
- Beteiligung des Kreisfeuerlöschverbandes
- Auslobung Planungswettbewerb

I. Beschlussantrag

1. Dem in Anlage 2 dargestellten Raumprogramm wird zugestimmt.
2. Auf Basis dieses Raumprogramms wird im Rahmen des VOF-Verfahrens zur Findung der Planungsteams ein interdisziplinärer Planungswettbewerb ausgeschrieben.
3. Einer Vereinbarung zur Kostenaufteilung zwischen dem Kreisfeuerlöschverband (KFLV) und der Stadt Biberach wird grundsätzlich mit folgendem Inhalt zugestimmt:
 - a. Die Stadt Biberach verzichtet auf die Bewertung anteiliger Grundstückskosten (Grunderwerb und Freimachung).
 - b. Die Instandhaltungskosten für die Gebäudehülle, tragende Teile und zentrale Technik werden von der Stadt Biberach übernommen. Kosten für Instandhaltungsmaßnahmen im Inneren des Gebäudes und betriebsbedingte Umbauten werden vom KFLV getragen. Die Betriebskosten werden zwischen der Stadt Biberach und dem KFLV getrennt abgerechnet.
 - c. Es erfolgt eine Deckelung des zu leistenden Investitionskostenzuschusses des KFLV mit Festlegung der Baukostenindexierung, innerhalb der unter Punkt 6 in der Begründung genannten Grenzen.
4. Die Informationen zur Gewährung von Zuschüssen für den Bau des Feuerwehrgerätehauses mit Einrichtungen des KFLV werden zur Kenntnis genommen.

II. Begründung

1) Kurzfassung

Die Feuerwehr Biberach benötigt einen Neubau an einem neuen Standort, nachdem aus funktionalen Gründen eine Sanierung und Erweiterung am bisherigen Standort nicht in Frage kommt. Ferner wären Sanierung samt Erweiterung annähernd so teuer wie ein Neubau, ohne die notwendigen funktionalen Verbesserungen. Das alte Feuerwehrgebäude ist ca. 50 Jahre alt.

In dieser Vorlage wird das mit der Feuerwehr, dem Kreisbrandmeister und dem KFLV erarbeitete Raumprogramm vorgestellt sowie eine Kostenprognose, die auf Basis des Raumprogramms hochgerechnet wurde. Die Kostenprognose für die Feuerwehr Biberach beträgt 10,286 Millionen €, für die geplanten zehn Wohnungen 2,435 Millionen € und für die Räume des Kreisfeuerlöschverbands mit Kreisgerätewerkstatt 3,679 Millionen €. Der Kreisfeuerlöschverband wird für seine Räume einen Investitionskostenzuschuss in dieser Höhe übernehmen.

Es wird im Rahmen des bereits gemäß DS 55/2013 angekündigten VOF- Verfahrens ein beschränkter Planungswettbewerb an interdisziplinäre Planungsteams ausgelobt.

2) Ausgangssituation

Planerische Überlegungen zur Frage Sanierung/Erweiterung oder Neubau der Feuerwehr Biberach wurden dem Bauausschuss bereits im Jahr 2008 vorgelegt. In der Gemeinderatsklausur im Juni 2011 wurden Planungsmittel für den Neubau der Feuerwehr für die Jahre 2013 und 2014 sowie Baumittel für die Jahre 2015 und 2016 vorgesehen. Mit DS 55/2013 wurde die öffentliche Vergabebekanntmachung nach VOF zur Findung der interdisziplinären Planungsteams freigegeben. Voraussichtlich bis zur Sitzung im Juli 2013 kann über die gelosten und gesetzten Wettbewerbsteilnehmer berichtet werden.

3) Baugrundstück

Das Baugrundstück für den Neubau der Feuerwehr Biberach wurde im Rahmen der Vorstellung des Rahmenplans Bleicherstraße (DS 50/2012) den Gremien bereits dargestellt. Ein Lageplan befindet sich in der Anlage zu dieser Vorlage. Bestandteil der Wettbewerbsaufgabe wird die Unterbringung von 16 von insgesamt 26 privaten Kfz- Stellplätzen sein, die als Baulast bereits jetzt auf dem Baugrundstück gesichert sind und auch künftig dort untergebracht werden müssen.

4) Raumprogramm

Das Raumprogramm für den Neubau der Feuerwehr wurde vom Ordnungsamt, dem Gebäudemanagement und dem Hochbauamt in Zusammenarbeit mit der Feuerwehr Biberach, dem Kreisbrandmeister und Vertretern des KFLV in einer Vielzahl von Sitzungen erarbeitet. Zuletzt wurde es am 17. Juni 2013 mit dem Bezirksbrandmeister des Regierungspräsidiums Tübingen abgestimmt.

Das Raumprogramm befindet sich in der Anlage dieser Vorlage, getrennt nach den Bereichen Feuerwehr Biberach, Wohnungen, Kreisfeuerlöschverband/ Kreisgerätewerkstatt.

Bezüglich der Wohnungen im Feuerwehrgebäude wurden Gespräche mit dem Feuerwehrausschuss geführt. Die vorgeschlagene Mischung unterschiedlicher Wohnungsgrößen entspricht der Intention, vom Single bis zur kleinen Familie den Feuerwehrleuten Wohnungen anzubieten. Das Wohnraumangebot am Feuerwehrstandort trägt dazu bei, die Verfügbarkeit von Feuerwehrangehörigen im Einsatzfall sowohl bei Tag- als auch Nachteinsätzen sicherzustellen und die Hilfeleistungsfristen verlässlich einzuhalten.

5) Kostenprognose

Auf Basis der Nettoflächen des Raumprogramms wurden mithilfe eines pauschalierten Faktors Verkehrs-, Konstruktions- und sonstige Nebenflächen hochgerechnet und diese mit einem gemittelten Kostenkennwert des BKI pro Quadratmeter Bruttogeschossfläche multipliziert. Damit ergibt sich folgende Kostenprognose:

Feuerwehr Biberach	10,286 Mio. €
zehn Wohnungen	2,435 Mio. €
Kreisfeuerlöschverband (Kreisgerätewerkstatt und Atemschutzübungsstrecke)	3,679 Mio. €
Summe insgesamt	16,400 Mio. €

6) Beteiligung des Kreisfeuerlöschverbandes

Mit dem Neubau des Feuerwehrgerätehauses für die Freiwillige Feuerwehr Biberach (FFW BC), Abteilung Stadt, werden auch neue Räumlichkeiten für den KFLV hergestellt (Kreisgerätewerkstatt sowie Atemschutzstrecke). Die Unterbringung der Räumlichkeiten des KFLV am Standort der größten Stützpunktfeuerwehr des KFLV hat sich in den vergangenen rund 50 Jahren bewährt. Es ergeben sich aufgrund der Unterbringung der beiden feuerwehrtechnischen Einheiten an einem Standort Vorteile für die FFW BC, die sich auch auf die Kostenaufteilung zwischen dem KFLV und der Stadt Biberach auswirken sollten:

Bei Feuerwehreinsätzen der FFW BC stehen werktags in der Zeit von 07:00 – 16:30 Uhr meist zwei bis drei Mitarbeiter der insgesamt fünf Mitarbeiter der Kreisgerätewerkstatt zur Verfügung. Eine Auswertung der Einsätze ab dem Alarmstichwort "Bereitschaftsalarme" der vergangenen 4 Jahre ergab, dass die Mitarbeiter der Kreisgerätewerkstatt an rund 60 Prozent der Einsätze beteiligt waren.

Die Mitarbeiter der Kreisgerätewerkstatt gewährleisten, dass bei Tageinsätzen die vorgegebenen Hilfeleistungsfristen beständig eingehalten werden können. Bei einer Alarmierung kann daher der erste Zug meist nach nur wenigen Minuten ausrücken, ohne dass eine Nachalarmierung erfolgen muss. Darüber hinaus sind die Mitarbeiter der Kreisgerätewerkstatt gut ausgebildet und verfügen über viel Einsatzroutine aufgrund ihrer hohen Einsatzzahlen. Der KFLV trägt damit dazu bei, die Tagesverfügbarkeit FFW BC dauerhaft zu gewährleisten.

Die Kostenaufteilung wurde noch nicht abschließend zwischen dem KFLV und der Stadt Biberach verhandelt. Bei den Instandhaltungskosten wird von Seiten der Stadt jedoch darauf Wert gelegt, dass die im Beschlussantrag formulierte Aufteilung der Kosten erfolgt.

Im Hinblick auf die Deckelung der Investitionskosten ist zu beachten, dass die derzeit vorliegenden Baukosten auf einer Kostenschätzung nach dem Baukostenindex 2013 basieren. Derzeit belaufen sich diese für die Gebäudeteile des KFLV auf 3,679 Mio. €. Eine verbindliche Aussage zu den Baukosten ist erst möglich, wenn ein konkreter Planungsentwurf vorliegt und vom beauftragten Architekt eine Kostenberechnung er-

stellt wurde. Mit dem KFLV muss daher der Zeitpunkt für eine Deckelung des Investitionskostenzuschusses verhandelt werden.

Der KFLV hat die Verbandsmitglieder im Rahmen der Sitzung des Verwaltungsrats am 06.05.2013 und in der Verbandsversammlung am 03.06.2013 über den Neubau des Feuerwehrgerätehauses Biberach mit Einrichtungen des KFLV informiert. Die Verbandspflege wurde beauftragt, mit der Stadt Biberach über die Kostenaufteilung zu verhandeln.

7) Finanzierung

Die Stadt Biberach trägt letztendlich die Kosten für die Feuerwehr Biberach und die zugehörigen zehn Wohnungen. Die prognostizierten Kosten hierfür betragen 12,721 Millionen €. In der Finanzplanung zum Haushalt 2013 sind insgesamt 12,5 Millionen € vorgesehen.

Die Räume für Kreisfeuerlöschverband (Kreisgerätewerkstatt und Atemschutzstrecke) in Höhe von 3,679 Millionen € kommen zu dieser Summe hinzu, sollen jedoch über den Baukostenzuschuss des Kreisfeuerlöschverbandes finanziert werden.

8) Zuschuss nach Z-Feu über das Innenministerium Baden-Württemberg

Voraussichtlich ist eine Zuschussgewährung für 23 der insgesamt 28 Fahrzeugstellplätze für die FFW BC gemäß der Z-Feu möglich. Die Förderung beläuft sich dann auf ca. 1 Mio. €.

Der KFLV wird voraussichtlich für seine 2 Stellplätze einen Zuschuss in Höhe von rund 175.000 € erhalten. Für den Bau der Kreisgerätewerkstatt kann dem Verband voraussichtlich eine Förderung von ca. 500.000 € gewährt werden.

Die Anträge müssen von der Stadt und dem KFLV separat bis zum 15.02.2014 gestellt werden. Vereinbarungen zwischen der Stadt und dem KFLV müssen hierzu vorgelegt werden. Abbrucharbeiten und das Freiräumen des Baugeländes vor Bestandskraft des Zuschussbescheids sind förderunschädlich. Die Bewilligung erfolgt voraussichtlich bis Mitte 2014.

Ob die Zuschüsse tatsächlich und in dieser Höhe gewährt werden, ist abhängig von der Entscheidung des Regierungspräsidiums Tübingen.

9) Preisgericht Wettbewerb

Für das Wettbewerbsverfahren ist folgende Zusammensetzung des Preisgerichts vorgesehen:

Fachpreisrichter:

Prof. Jörg Aldinger

Prof. Andreas Meck

Prof. Zvonko Turkali

Christian Kuhlmann, Baubürgermeister

Stellvertreter:

Siegfried Kopf, Hochbauamtsleiter

Prof. Leonhard Schenk

Sachpreisrichter:

Norbert Zeidler, Oberbürgermeister

Ralf Miller, Finanzdezernent Landratsamt

Andreas Spahlinger, Bezirksbrandmeister

Stellvertreter:

Brigitte Länge, Leiterin Ordnungsamt

Holger Adler, Verbandspfleger KFLV

sachkundige Berater:

Prof. Roland Königsdorff
Harald Buckenmaier, FFW Biberach
Robert Walz, Leiter Gebäudemanagement

Vorprüfung:

Florian Peters, Kreisbrandmeister
Florian Hofmann, FFW Biberach
Joachim Dürr, Hochbauamt

10) Beschlussempfehlung

Die Sanierung und Erweiterung des bestehenden Feuerwehrgebäudes ist weder funktional noch wirtschaftlich eine Alternative zum Neubau.

Die vorliegende Kostenprognose für die Feuerwehr Biberach samt Wohnungen deckt sich annähernd mit der in der Finanzplanung vorgesehenen Summe. Die Finanzierung der Räume für den KFLV ist mit diesem abschliessend zu verhandeln.

Das nach der positiven Erfahrung beim RBZ vorgeschlagene nicht allzu große Preisgericht verspricht ein zielgerichtetes Arbeiten. Die Gemeinderäte können auf Wunsch an der Sitzung des Preisgerichts teilnehmen.

11) Weiteres Vorgehen

Bei Zustimmung zur Vorlage wird im Juli der nichtoffene Wettbewerb ausgelobt. Im Herbst 2013 soll über den Entwurf entschieden werden. Das Jahr 2014 steht für die Planungsleistungen des Planungsteams zur Verfügung, die bauliche Umsetzung ist für 2015 und 2016 geplant.

Kopf

Länge

Anlagen

1 Kostenprognose

2 Raumprogramm

3 Lageplan