

Fachbereich/Fachdienst III.4 Gebäudewirtschaft	Datum 24.10.2018	Vorlagen-Nr. <b>XVIII/0597</b> <b>B01 / S02</b>
---------------------------------------------------	---------------------	-------------------------------------------------------

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	Beratungsergebnis	Abstimmungsergebnis			geänderte Beschluss- empfehlung
			Ja	Nein	Enth.	
Fraktion						
Ausschuss für Feuerwehr, Sport, Kultur, Straßenverkehr und Ordnung (Ordnungs- und Ehrenamtsausschuss)	16.10.2018	behandelt	11	0	0	X
Ausschuss für Finanzen, Energie, Wirtschaft, Gleichstellung und Rechnungsprüfung (Finanzausschuss)	24.10.2018					
Verwaltungsausschuss	30.10.2018					
Rat der Stadt Barsinghausen	01.11.2018					

### **Machbarkeitsstudie für das Feuerwehrhaus Nord- und Großgoltern; hier: geändertes Raumprogramm**

Beschlussempfehlung:

1. Das Raumprogramm für den Neubau eines gemeinsamen Feuerwehrhauses für die Ortsfeuerwehren Großgoltern und Nordgoltern wird hinsichtlich der Größe der Fahrzeughallen, der Küche und der Größe der Einsatzräume (sog. „Schwarz-Weiß-Bereich“) gemäß der Anlage 2 geändert.
2. Das Raumprogramm wird hinsichtlich des Schulungsraums und der Bereitschaftsräume nicht geändert.
3. Die dennoch nach aktuellem Planungsstand entstehenden Mehrkosten in Höhe von 500.000 € werden I1.171003.500 bereitgestellt.

Beteiligung Rechnungsprüfungsamt Stellungnahme:	Unterschrift Verwaltungsvorstand BM/EstR  gez. Lahmann
----------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------

Haushaltsmittel:

keine finanziellen Auswirkungen

Produkt					
Nummer		Bezeichnung			
<b>P1.</b>					
Ergebnishaushalt					
HH-Jahr	Haushaltsposition	HH-Ansatz	Noch verfügbare Mittel	Ertrag / Aufwand	Jährl. Folgekosten
20		€	€	€	€
Erläuterung:					

Finanzhaushalt						
HH-Jahr	Investitionsmaßnahme		HH-Ansatz	Noch verfügbare Mittel	Einzahlung / Auszahlung	Jährl. Folgekosten
	Nummer	Bezeichnung				
2019	<b>11.171003.500</b>	Neubau FFW-Haus Nord und Großgoltern	1.400.000 €	1.400.000 €	€	€
Bei Verkauf von Sachanlagevermögen						
Buchwert des Anlagegutes		Verkaufspreis		Außerordentlicher Ertrag/ Aufwand		
€		€		€		
Erläuterung:: Im HH 2018 sind 1.600.000 EUR und in 2019 sind 1.400.000 EUR eingestellt. Entsprechend der Beschlussempfehlung kämen zusätzliche Mittel von 500.000 zum Tragen. Wollte man den Wünschen der Feuerwehr in Gänze folgen, wären <b>770.000 €</b> vorzusehen.						

Sachdarstellung zu B01/S02:

Die ursprüngliche Sachdarstellung können Sie der Ursprungsvorlage B01/S01 entnehmen.

Die Änderungen in der Sachdarstellung wurden in **Fett** hervorgehoben.

## I. Einleitung

Aufgrund einer in 2015 für die Ortsfeuerwehr Großgoltern vorgesehenen Fahrzeuersatzbeschaffung und den damit einhergehenden Fahrzeugabmessungen sowie des vorgesehenen Einbaus der erforderlichen Abgasabsauganlagen wurden in 2015 seitens der beiden Ortsfeuerwehren in Nord- und Großgoltern zunächst Überlegungen angestellt, die bestehenden Feuerwehrrhäuser umzubauen und zu erweitern. Im Haushalt 2016 waren dafür bereits entsprechende Haushaltsmittel eingestellt worden. Bei der weiteren Planung stellte sich jedoch insbesondere durch die Bauplanungsberatung der Feuerwehr-Unfallkasse Niedersachsen in 2016 heraus, dass aufgrund bestehender DIN-Vorgaben und Mindestvorgaben der Unfallverhütungsvorschriften „Feuerwehren“ ein Umbau nicht möglich ist. Die Feuerwehr-Unfallkasse hat deswegen dem ursprünglich vorgesehenen Um- und Erweiterungsbau nicht

zugestimmt. Wegen den auch bei der Ortsfeuerwehr Nordgoltern anstehenden Fahrzeugersatzbeschaffungen und erforderlichen Einbauten von Abgasabsauganlagen sind von beiden Ortsfeuerwehren Überlegungen zum Bau eines gemeinsamen Feuerwehrhauses unter Wahrung der Selbständigkeit der beiden Ortsfeuerwehren angestellt worden. Durch eine künftige gemeinsame Unterhaltung eines Feuerwehrhauses ließen sich auch für einen Neubau Synergien erzielen, die das Raumprogramm entsprechend entlasten.

## II. Machbarkeitsstudie

Zwischenzeitlich haben die beiden Ortsfeuerwehren einen gemeinsamen Raumbedarfsplan erarbeitet, welcher anschließend mit der Feuerwehrführung und der Verwaltung abgestimmt wurde. Auf dieser Grundlage wurde durch die Partnerschaft Deutschland (PD) in Zusammenarbeit mit der Assmann Gruppe eine Machbarkeitsstudie erarbeitet, um zu klären, ob das erforderliche Raumprogramm tatsächlich auf dem Grundstück neben dem Freibad in Großgoltern baulich umgesetzt werden kann. Hierbei wurde die gesamte das Grundstück betreffende Infrastruktur, inkl. Zuwegungen zum Freibad und zum Kanuverein unter Berücksichtigung der Verortung des Raumprogramms auf dem Grundstück überprüft. PD hat dabei neben einer genaueren Standortanalyse das ins Auge gefasste Grundstück unter verschiedenen Gesichtspunkten untersucht. Dazu gehören u.a.:

- Verkehrliche Erschließung
- ÖPNV
- Topografie und Vegetation
- Vorhandene bauliche und technische Anlagen (insbesondere Leitungsverläufe)
- Baugrund,
- Altlasten und andere mögliche Belastungen

Im Ergebnis konnte PD feststellen, dass eine Umsetzung des angedachten Raumprogramms und der erforderlichen Nutzung als Feuerwehrhaus für die beiden Ortsfeuerwehren machbar ist.

## III. Raumprogramm

Mit Beschluss vom 26.04.2018 (Vorlage Nr. XVIII/0428) hat der Rat für das geplante Feuerwehrhaus in Großgoltern ein dezidiertes Raumprogramm beschlossen. Im Rahmen der Vorstellung der Ergebnisse der Machbarkeitsstudie hat die Feuerwehr ihre Wünsche an das Raumprogramm noch einmal angepasst.

Dabei handelt es sich im Wesentlichen um folgende Punkte:

- die Vergrößerung des Schulungsraumes von 100 m<sup>2</sup> auf **160 m<sup>2</sup>**
- die Vergrößerung der Bereitschaftsräume beider Feuerwehren von auf jeweils 15 m<sup>2</sup> auf 25 m<sup>2</sup>
- Des Weiteren soll die Küche mit einer Fläche von 12 m<sup>2</sup> berücksichtigt werden (bisher 10 m<sup>2</sup>).

Grundsätzlich ändern diese zusätzlichen Wünsche nach Rücksprache mit PD nichts an der Machbarkeit des Projekts an sich. Dem Raumplan (**geänderte Anlage 1**) können die gewünschten anzupassenden Bedarfsflächen entnommen werden. Allerdings erhöhen sich die voraussichtlichen Baukosten durch diese Änderungen erheblich. Bereits die bis dato berücksichtigten Raumflächen haben einen erhöhten Investitionsbedarf im Vergleich zur beschlossenen Investitionssumme von 3.000.000 € um ca. 500.000 € gezeigt. Durch die angepassten Raumgrößen erhöht sich der Investitionsbedarf zusätzlich um ca. **270.000 €** auf ca. **3.770.000 €**. Der nachträglichen Anpassung des Raumprogramms kann aus Sicht der Verwaltung jedoch nur eingeschränkt zugestimmt werden, da die Mindestbedarfsflächen hier als ausreichend gesehen werden. Zum besseren

Verständnis hat die Verwaltung eine Gegenüberstellung der Argumente für (durch die Feuerwehr) und gegen (durch die Verwaltung) die Anpassung des Raumprogramms in der **geänderten Anlage 2** zusammengestellt.

Sollte die Politik den Wünschen der Feuerwehr gleichwohl folgen wollen, wäre der Wortlaut der Beschlussempfehlung entsprechend zu ändern und könnte wie folgt formuliert werden:

1. Das geänderte Raumprogramm für den Neubau eines gemeinsamen Feuerwehrhauses für die Ortsfeuerwehren Großgoltern und Nordgoltern wird beschlossen.
2. Die erforderlichen Mehrkosten in Höhe von **770.000 €** werden im Produkt I1.171003.500 bereit gestellt.

#### **IV. Weiteres Vorgehen**

Im Rahmen der Ergebnispräsentation aus der Machbarkeitsstudie wurden der Verwaltung außerdem durch die PD mögliche bzw. übliche Beschaffungsvarianten zur weiteren Realisierung der Feuerwehr vorgestellt. Als solche Beschaffungsvarianten kommen in Frage:

- die klassische Eigenrealisierung,
- die Bau-Vergabe an einen Generalunternehmer bei eigener Planung (GU-Modell),
- die Vergabe von Planungs- und Bauleistungen an einen Totalunternehmer (TU-Modell) oder
- die Vergabe von Planungs-, Bau- und Betriebsleistungen an einen privaten Partner (ÖPP-Modell).

Als völlig neues Projekt schlägt die Verwaltung vor, mit Rücksicht auf die Kapazitäten der städtischen Gebäudewirtschaft von einer Eigenrealisierung abzusehen.

Auch eine Öffentlich-private Partnerschaft (ÖPP) macht aus Sicht der Verwaltung derzeit keinen Sinn, da die für ein solches Modell zu kalkulierenden Finanzierungskosten des Unternehmers regelmäßig über den derzeitigen Kommunalzinsen liegen und ein ÖPP-Modell daher wirtschaftlich nicht sinnvoll erscheint.

Wegen der funktionalen Besonderheiten des Gebäudes als Feuerwehrhaus erscheint es der Verwaltung sinnvoll, auf der einen Seite zwar einen größtmöglichen Einfluss auf die bauliche Planung zu erhalten, auf der anderen Seite aber die Synergien einer weitest möglichen Bündelung der zu vergebenden Leistungen anzustreben. Ein strategischer Ansatz ließe sich nach Rücksprache mit PD durchaus durch ein Mischmodell aus GU- und TU-Vergabe erreichen.

Die Verwaltung beabsichtigt deswegen, dem Rat im November eine Vorlage zur konkret ausgestalteten Beschaffungsvariante zur Entscheidung vorzulegen.

Gleichstellungsrelevante Aspekte, die die Beteiligung der Gleichstellungsbeauftragten erforderlich machen, sind nicht gegeben.