

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 24.04.2014	an den Magistrat ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung	Beteiligt vor Magistratsbeschlussfassung:
Dezernat II Amt: Eigenbetrieb Im- mobiliienmanagement Darmstadt	an die Stadtverordnetenversammlung ☐ OBW zur Befassung ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung ☐ zur abschließenden Beschluss- fassung Fachausschuss Behandlung in Ja Nein öffentl. Sitzung ☒ ☐	☐ OBW bei abschl. Be- schlussfassung Magistrat
Verteiler:	Ja Nein Internetfähig ☒ ☐	Vorlage-Nr. 2014/0128 Magistratsbeschluss-Nr.
Produkt-Nr.: Kostenstelle: 75-00177-01 Kostenträger: 201		
Investitionsnummer: INV 00150 Sachkonto: 0951010		

Betreff: Freiwillige Feuerwehr Arheilgen, Neubau

Vorlage vom: 27.03.2014

Beschlussvorschlag:

1. Die Firma K-Plan AG wird mit der angebotenen „Plausibilitätsprüfung des Raum- und Flächenbedarfs“ in Höhe von für 6.664 € brutto beauftragt. Die Mittel stehen im Wirtschaftsplan des Eigenbetriebs Immobilienmanagement zur Verfügung.
2. Die Firma K-Plan AG wird mit der angebotenen „Machbarkeitsstudie/Konzeptentwicklung“ in Höhe von für 9.163 € brutto beauftragt. Die Mittel stehen im Wirtschaftsplan des Eigenbetriebs Immobilienmanagement zur Verfügung.
3. Der Eigenbetrieb Immobilienmanagement bereitet auf Grundlage der von der Firma K-Plan in Zusammenarbeit mit der Feuerwehr zu erarbeitenden Ergebnisse entsprechend der Punkte 1 und 2 dieser Vorlage die Durchführung eines VOF-Verfahrens mit Planungsteil gemäß § 24 (3) VOF zur Auswahl eines qualifizierten Architekturbüros für den Neubau eines Feuerwehrhauses für die Freiwillige Feuerwehr Arheilgen auf den Flurstücken 476/2, 477 und 478 vor. Die Mittel zur Durchführung des Verfahrens sind im Wirtschaftsplan 2014 eingestellt. Die Durchführung des Verfahrens erfolgt parallel zum laufenden ergebnisoffenen Bebauungsplanverfahren und darf erst nach Genehmigung des städtischen Haushaltes durch das

Regierungspräsidium gemäß RV 1/2014 erfolgen.

4. Die Gebäudeplanung wird nach dem Auswahlverfahren der Planer stufenweise beauftragt und erfolgt parallel zum laufenden, ergebnisoffenen Bebauungsplanverfahren bis zur Leistungsphase 4 gemäß HOAI (Grundlagenermittlung, Vorentwurf, Entwurf, Genehmigungsplanung). Die dafür notwendigen Mittel in Höhe von ca. 250.000 € sind im Wirtschaftsplan 2014 eingestellt.

Anlagen: 61_FFWA_2014_02_04_Vorschlag B-Plan
K-Plan_2013-08-15_Angebot

Datenschutzrelevante Anlage: ☐

Folgekosten: ☐ Ja ☐ Nein

Beschluss des Magistrats vom

Begründung zur Magistratsvorlage vom 27.03.2014

Das bestehende Feuerwehrgebäude der Freiwilligen Feuerwehr Arheilgen in der Frankfurter Straße im Stadtteil Arheilgen wurde Anfang der 70er Jahre errichtet und seitdem nicht mehr modernisiert. Mittlerweile besteht ein erheblicher Sanierungsbedarf; so sind zum Beispiel Dach und Tore undicht und verschiedene Gebäudeteile können aufgrund von Asbestbelastung nicht mehr genutzt werden. Das Gebäude erfüllt ebenso nicht mehr die aktuellen brandschutz-technischen Voraussetzungen. Zudem ist die Fahrzeughalle für moderne Löschfahrzeuge zu niedrig, es fehlen eine gesetzlich vorgeschriebene Abgassauganlage und separate Wasch- und Umkleieräume für die Einsatzkräfte. Die sanitären Anlagen sind völlig veraltet. Das Grundstück bietet nicht genügend PKW-Stellplätze für Einsatzkräfte.

Moderne Feuerwehrfahrzeuge und die Fahrzeuge des Katastrophenschutzes mit ihren Aufliegern haben Abmessungen, die auf dem Gelände in der Frankfurter Landstraße nicht mehr zu manövrieren sind. Auch ist die bestehende Hallenfläche nicht mehr ausreichend für das heutige technische Gerät, da geplant ist, vier zusätzliche Stellplätze für Abrollcontainer zu schaffen. Insgesamt muss festgestellt werden, dass das heutige Grundstück für einen Neubau in den erforderlichen Ausmaßen zu klein ist.

Eine Erweiterung ist auf dem Grundstück Frankfurter Straße nicht möglich, eine Sanierung bietet keine funktionalen Vorteile.

Bei der Suche nach einem geeigneten Standort wurden verschiedene Grundstücke hinsichtlich ihrer Eignung für die geplante Nutzung untersucht. Berücksichtigt wurden Vorgaben wie eine gute Abfahrmöglichkeit zu Einsatzorten, eine gute Erreichbarkeit auch für den ÖPNV, ausreichend Flächen für den Neubau, die Störwirkung auf die Nachbarschaft sowie die Verfügbarkeit des Grundstücks.

Als Resultat dieser Standortsuche wurden die städtischen Flurstücke 476/2, 477 und 478 der Flur 2 in der Gemarkung Arheilgen mit einer Gesamtgröße von ca. 9.250 m² gegenüber der Endhaltestelle/Wendeschleife der Straßenbahnlinie am nördlichen Ausgang des Stadtteils Arheilgen als die Grundstücke ausgewählt, die sich unter Abwägung aller Vorgaben für den geplanten Zweck eignen.

Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie durch das Architekturbüro Lengfeld und Wilisch wurde bereits im Jahre 2009 die Bebauung der Flächen mit einem Neubau für die Feuerwehr – damals gemeinsam mit einem Neubau für das 3. Polizeirevier - geprüft.

Da die für die Bebauung vorgesehenen Grundstücke im Landschaftsschutzgebiet liegen, wurden bereits damals Vorgespräche mit der Oberen Naturschutzbehörde beim Regierungspräsidium geführt. Von Seiten des Regierungspräsidiums wurde für den Geltungsbereich eine Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet in Aussicht gestellt, wenn ein ausreichend großer Abstand zum Ruthsenbach eingehalten wird.

Da das Grundstück im Außenbereich liegt und derzeit kein Baurecht besteht, ist ein Bebauungsplanverfahren zur Schaffung von Baurecht für das Projekt erforderlich. Der übergeordnete Regionalplan Südhessen 2010 weist für den zu ändernden Bereich „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ und „Regionaler Grünzug“ aus. Näheres wird im Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans untersucht.

...

Das Änderungsverfahren wurde mit Aufstellungsbeschluss vom 05.06.2013 begonnen und wird parallel zu den Schritten des laufenden Bebauungsplanverfahrens durchgeführt (§ 8 Abs. 3 BauGB).

Entsprechend der Stellungnahme des Stadtplanungsamtes, können präzise Einschätzungen des Zeitablaufs des Bebauungsplanverfahrens nicht getroffen werden, da keine Vorhersage zu eingehenden Stellungnahmen (Anregungen und Bedenken) oder notwendigen Gremienbeschlüssen getroffen werden kann. Unter der Voraussetzung, dass im März 2014 die Darlegung beschlossen wird, in diesem Verfahrensschritt keine wesentlichen Bedenken vorgebracht werden, kann in 2014 noch mit dem Offenlagebeschluss gerechnet werden.

Falls die Offenlage noch im Jahr 2014 auf den Weg gebracht werden würde und erneut keine wesentlichen Bedenken vorgebracht werden, kann gegebenenfalls mit einem In-Kraft-Treten des Bebauungsplans im Jahr 2015 gerechnet werden.

Es können jedoch keine konkreten Vorhersagen zu Anregungen, die im Rahmen des Verfahrens eingehen und die gegen das Vorhaben stehen, getroffen werden.

Wenn Anregungen und Bedenken eingehen, die eventuell nicht abgewogen beziehungsweise ausgeräumt werden können, kann es sogar möglich sein, dass das Verfahren nicht zu Ende geführt werden kann und somit kein Planungsrecht geschaffen wird. Dann wäre die Neuerrichtung eines Gebäudes nicht möglich.

Unabhängig der Ergebnisse des Bebauungsplanverfahrens, des Verfahrens zur Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebietes und des Änderungsverfahrens des Flächennutzungsplans sollen „Plausibilitätsprüfung des Raum- und Flächenbedarfs“ und „Machbarkeitsstudie/Konzeptentwicklung“ durch die Firma K-Plan erarbeitet werden.

Anschließend wird auf Grundlage der Ergebnisse der Leistungen der Firma K-Plan die Gebäudeplanung gemäß der Beschlusspunkte 3 und 4 bereits parallel vorerst bis zur Einreichung des Bauantrages betrieben.

Im Wirtschaftsplan des Eigenbetriebs Immobilienmanagement stehen derzeit Haushaltsausgabereste in Höhe von 271.871,98 € zur Verfügung. Im Wirtschaftsplan 2014 sind 500.000 €, im Wirtschaftsplan 2015 sind 3.000.000 € und im Wirtschaftsplan 2016 sind 1.500.000 € eingestellt.

Der für die Vorplanung erforderliche Betrag in Höhe von 250.000 € kann nach Magistratsbeschluss verpflichtet und verausgabt werden.

Zustimmung durch die Betriebskommission:

Der Betriebskommissionsvorlage vom 24.02.2014 wurde in der Betriebskommission des Eigenbetriebs Immobilienmanagement am 07.03.2014 zugestimmt.

Darmstadt, 27.03.2014
65-11-06

Der Dezernent II

Der Dezernent IV

Rafael Reißer
Bürgermeister

André Schellenberg
Stadtkämmerer