

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle:	an den Magistrat ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung	Beteiligt vor Magistratsbeschlussfassung:
Dezernat III Amt: Eigenbetrieb Immobilienmanagement 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. Beschlussfassung Magistrat
Verteiler:	Ja Nein Internetfähig ☒ ☐	Vorlage-Nr. 2015/0044 Magistratsbeschluss-Nr.
Produkt-Nr.: Kostenstelle: 75-00177-01 Kostenträger: 201		
Investitionsnummer: 00150 Sachkonto: 0951010		

Betreff: Freiwillige Feuerwehr Arheilgen, Neubau

Vorlage vom: 05.02.2015

Beschlussvorschlag:

1. Das vorgelegte Raumprogramm der Feuerwehr, als Ergebnis der „Plausibilisierung des Raumprogramms“ durch die Firma K-Plan AG vom 27.08.2014 wird Grundlage für die weitere Planung.
2. Entsprechend der Kostenermittlung der Firma K-Plan AG zum aufgestellten Raumprogramm vom 27.08.2014 einschließlich der geschätzten zusätzlichen mit der Vorbereitung und Umsetzung der Maßnahme verbundenen Projektkosten werden für die Umsetzung der Maßnahme Mittel in Höhe von 6,2 Mio.€ in den Wirtschaftsplänen 2015 FF eingestellt.
3. Auf Grundlage der Punkte 1 und 2 dieser Vorlage, wird ein zweistufiges VOF-Verfahren mit integriertem Planungswettbewerb entsprechend der Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW 2013) zur Auswahl eines qualifizierten Architekturbüros für den Neubau eines

Feuerwehrhauses für die Freiwillige Feuerwehr Arheilgen auf den Flurstücken 476/2, 477 und 478 durchgeführt.

Die Mittel zur Durchführung des Verfahrens sind im Wirtschaftsplan eingestellt. Die Durchführung des Verfahrens erfolgt vor Abschluss des laufenden, ergebnisoffenen Bebauungsplanverfahrens.

4. Die Gebäudeplanung wird nach dem Auswahlverfahren entsprechend Punkt 3 dieser Vorlage stufenweise beauftragt und erfolgt vor Abschluss des laufenden, ergebnisoffenen Bebauungsplanverfahrens bis zur Leistungsphase 4 gemäß HOAI (Grundlagenermittlung, Vorentwurf, Entwurf, Genehmigungsplanung). Die dafür notwendigen Mittel sind im Wirtschaftsplan eingestellt.
5. Dem in der Anlage beigefügten Nutzungskonzept der Feuerwehr wird zugestimmt.

Anlagen:	Ausschnitt Vorentwurf Bebauungsplan Machbarkeitsstudie Nutzungskonzept
-----------------	--

Datenschutzrelevante Anlage:	☐
-------------------------------------	--------------------------

Folgekosten:	☐ Ja	☒ Nein
---------------------	-----------------------------	--

Beschluss des Magistrats vom

Begründung zur Magistratsvorlage vom 05.02.2015

Begründung:

Das bestehende Feuerwehrgebäude der Freiwilligen Feuerwehr Arheilgen in der Frankfurter Straße 133 im Stadtteil Arheilgen wurde Anfang der 1970er 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 brand-schutztechnischen 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 133 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.

Gemäß Beschluss der Betriebskommission Nr. 2014/008 vom 07.03.2014, sowie Magistratsbeschluss Nr. 183 vom 07.05.2014 wurde die Fa. K-Plan AG mit einer Machbarkeitsstudie einschließlich Plausibilisierung des Raumprogramms und entsprechender Kostenermittlung beauftragt. Das nun vorgelegte Ergebnis der Machbarkeitsstudie der Firma K-Plan AG mit Stand vom 27.08.2014 sieht ein erweitertes Raumprogramm für einen Neubau für die Freiwillige Feuerwehr Arheilgen vor und weist einen Baukörper im vorgesehenen Baufenster nach.

Da die für die Bebauung vorgesehenen Grundstücke im Landschaftsschutzgebiet liegen, wurden bereits 2009 Vorgespräche mit der oberen Naturschutzbehörde beim Regierungspräsidium geführt. Von Seiten der Oberen Naturschutzbehörde wurde für den Geltungsbereich eine Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet in Aussicht gestellt, wenn ein ausreichend großer Abstand zum Ruthsenbach eingehalten wird (mindestens 40 m).

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 des Flächennutzungsplans wurde mit Aufstellungsbeschluss vom 05.06.2013 begonnen und wird derzeit 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 benannt werden, da keine Vorhersage zu eingehenden Stellungnahmen, Anregungen oder notwendigen Gremienbeschlüssen getroffen werden kann.

Da bei der bereits erfolgten frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit keine wesentlichen Anregungen vorgebracht wurden, ist gegebenenfalls mit dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplans im Jahr 2015 zu rechnen.

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

Vorgreiflich der Ergebnisse des Bebauungsplanverfahrens, des Verfahrens zur Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebietes und des Änderungsverfahrens des Flächennutzungsplans, soll der Eigenbetrieb Immobilienmanagement auf Grundlage des von der Feuerwehr vorgelegten Raumprogramms und des geschätzten Kostenrahmens unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Leistungen der Firma

K-Plan AG ein zweistufiges VOF-Verfahrens mit integriertem Planungswettbewerb entsprechend der Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW 2013) zur Auswahl eines qualifizierten Architekturbüros für den Neubau eines Feuerwehrhauses für die Freiwillige Feuerwehr Arheilgen auf den Flurstücken 476/2, 477 und 478 vorbereiten und durchführen.

Das Büro BÄUMLE Architekten | Stadtplaner aus Darmstadt, welches sich auf die Durchführung von Vergabeverfahren spezialisiert hat, soll zur Beratung und Unterstützung bei der Durchführung des Verfahrens hinzugezogen werden. Das Büro hat unter anderem bereits das europaweit ausgeschriebene Vergabeverfahren für den Neubau eines Kommunalen Hilfe-Leistungszentrums in Hirschberg an der Bergstraße, mit integriertem Feuerwehrhaus vergleichbarer Größenordnung, erfolgreich durchgeführt.

Kostenschätzung

Kostengruppe	Bezeichnung	brutto
100	Grundstück	0,00 €
200	Herrichten u. Erschließen*	17.850,00 €
300+400	Baukonstruktion und Techn. Anlagen*	3.850.959,00 €
500	Außenanlagen*	665.846,50 €
600	Ausstattung*	218.960,00 €
600	Ausstattung, Kunst-am-Bau	110.000,00 €
700	Baunebenkosten*	1.045.765,41 €
Summe 200-700		5.909.380,91 €
	Preissteigerung, pauschal	100.000,00 €
700	Kosten Machbarkeitsstudie / Förderantrag	20.000,00 €
700	Kosten B-Plan-Verfahren	25.000,00 €
700	Kosten Wettbewerbsverfahren	85.000,00 €
500	Ausgleichsmaßnahmen NatSchG	60.000,00 €
	Gesamtsumme Investition	6.199.380,91 €
	Gesamtsumme Investition gerundet	6.200.000,00 €

*Kostenermittlung von K-Plan als Brutto-Betrag ausgewiesen.

Das als Option in der Kostenermittlung der Firma K-Plan enthaltene Bauwerk für Schlauchpflege, wird im Rahmen dieser Maßnahme nicht umgesetzt.

Finanzierung

Im Wirtschaftsplan des Eigenbetriebs Immobilienmanagement stehen derzeit Haushaltsausgabereste in Höhe von 200.000 € zur Verfügung. Im Wirtschaftsplan 2014 sind 320.000 €, im Wirtschaftsplan 2015 sind 3.180.000€, im Wirtschaftsplan 2016 sind 1.500.000 € eingestellt. Zusätzlich sollen 250.000 € aus zusätzlichen Zuwendungen der Landesförderung und 400.000 € aus bisher für die Sanierung der Bernhard-Adelung-Schule vorgesehenen Mitteln sowie 350.000 € durch Abplanung in 2017 aus den für die Sanierung der Ernst-Elias-Niebergall-Schule vorgesehenem Ansatz zur Verfügung gestellt werden.

Über die Etatisierung der genutzten Deckungsmittel ist bei der Aufstellung des Wirtschaftsplanes 2016 zu beraten.

Zeitraumen

Städtebauliches Verfahren	seit 09.2013
Beschluss Betriebskommission	04.02.2015
Beschluss Magistrat	18.02.2015
Beschluss Stadtverordnetenversammlung	19.03.2015
VOF-Verfahren Architektur/Wettbewerb/Vergabe	04.2015 bis 02.2016
Gebäudeplanung	02.2016 bis 12.2016
Bauausführung	01.2017 bis 06.2018
Inbetriebnahme	07.2018 bis 08.2018

Anlagen

Planskizze des Stadtplanungsamtes, Ausschnitt Vorentwurf Bebauungsplan
Machbarkeitsstudie Firma K-Plan vom 27.08.2014
Nutzungskonzept

Darmstadt, 05.02.2015
65-11-06

Dezernat II

Dezernat III

Dezernat IV

Rafael Reißer
Bürgermeister

Cornelia Zuschke
Stadträtin

André Schellenberg
Stadtkämmerer