

Eitorf, den 20.11.2015

Amt 60.3 - Gebäudewirtschaft, Hochbau, Hermann-Weber-Bad

Sachbearbeiter/-in: Dieter Tentler

Bürgermeister

i.V.

Erster Beigeordneter

VORLAGE
- öffentlich -

Beratungsfolge

Ausschuss für Bauen und Verkehr	25.11.2015
Betriebsausschuss	25.11.2015

Tagesordnungspunkt:

Gemeinsame Sitzung des Ausschusses für Bauen und Verkehr und des Betriebsausschusses am
25.11.2015
Neubau zentrales Feuerwehrgerätehaus und Baubetriebshof (inkl. Versorgungsbetrieb)
Vorstellung der Entwurfsplanung

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Bauen und Verkehr und der Betriebsausschuss beschließen, die Planung des Neubaus des zentralen Feuerwehrgerätehauses und des Baubetriebshof (inkl. Versorgungsbetrieb) gemäß der Variante 2 fortzuführen.

Begründung:

Wie in der bereits übersandten Vorlage beschrieben dienen diese und die gemeinsame Sitzung in erster Linie einer frühen Information, Meinungsbildung und Vorbereitung mit Blick auf den durch ABV und Rat zu treffenden Baumaßnahmebeschluss. Sie wurde daher als Mitteilungsvorlage gefasst. Nicht zuletzt aufgrund diverser Vorklärungen, insbesondere mit der Baugenehmigungsbehörde, zeigte sich in der ersten Novemberhälfte allerdings ein Entscheidungsbedarf zur grundsätzlichen Auswahl zwischen zwei Varianten der Entwurfsplanung. Entscheidungsbedarf deswegen, weil die Variantenwahl wesentliche Auswirkungen zu Dauer und Aufwand der weiteren Planung hat.

Der kurze Zeitraum bedingte, dass der Nachversand/die Tischvorlage erfolgen musste. Die beiden Varianten sind zu den Gebäuden/Räumen und Lagerflächen nahezu identisch wie auch zumindest im Wesentlichen bzgl. der inneren Erschließung. Sie unterscheiden sich indes in der Positionierung zweier Gebäude, einer Bedarfszufahrt, Anzahl und Lage der Stellplätze sowie der Ausnutzung des zur Verfügung stehenden Grundstücks.

Beide Varianten werden in der Sitzung vorgestellt und erläutert. Eine Meinungsbildung, möglichst in Form eines Beschlusses, wäre für einen zügigen Planungsfortgang und im Sinne einer besseren

Grundlage für den eigentlichen Baumaßnahmebeschluss nicht nur hilfreich, sondern überaus zweckmäßig. Sofern in der gemeinsamen Sitzung eine empfehlende Entscheidung in diesem Sinne zustande kommen kann, schlägt die Verwaltung vor, folgenden Beschluss zur Abstimmung zu stellen:

Der Ausschuss für Bauen und Verkehr und der Betriebsausschuss beschließen, die Planung des Neubaus des zentralen Feuerwehrgerätehauses und des Baubetriebshof (inkl. Versorgungsbetrieb) gemäß der Variante 2 fortzuführen.

Die diesen Vorschlag zugunsten der Variante 2 tragenden Erwägungen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Vorteile Variante 2:

Tab. 1

Änderung des bestehenden Bauleitplans nicht erforderlich.	Die Platzierung der baulichen Anlagen überschreitet in wesentlich geringerem Umfang, und zwar nur bei Gebäude I und dem Großteil der Stellplätze, die nach B-Plan bestehenden Baugrenzen. Gemäß Aussage des Kreises kann dies durch eine Befreiung geregelt werden.
Keine Unwägbarkeiten beim Stellplatznachweis.	Die Anzahl der nach BauO erforderlichen Stellplätze kann im derzeitigen Planungsstadium nicht sicher vorausgesagt werden, sondern wird sich erst im Baugenehmigungsverfahren rechtsicher herausstellen. Variante 2 sichert dies durch Reserveflächen ab.
Abstimmungserleichterung mit Landesbetrieb Straßen NRW	Es sind keine Stellplätze in der Anbauverbotszone zur L 333 erforderlich.
Gewährleistung der aus Nutzeranforderungen folgenden Stellplatzzahl (50)	Siehe Tab. 2.
Sicherheit bei Vergabe und Bau	Eine rechtskräftige Baugenehmigung ist bei dem beschlossenen GU-Vertrag ein entscheidender Faktor für die plan- und kostengerechte Ausführung. Variante 2 mindert aus o.g. Gründen das Risiko von entgeltpflichtigen Nachträgen erheblich.
Erhöhte Funktionalität	Mehr Reserveflächen, Bewegungsraum und zusätzliche Bedarfsausfahrt; bessere Trennung der Betriebsabläufe.
Erhöhte Zukunftssicherheit durch großzügigere Aufteilung	Bei einer langfristigen Sichtweise lassen sich ggf. zusätzliche Flächen- oder Gebäudebedarfe nur schwer abschätzen; dem trägt die großzügige Aufteilung der Variante 2 nachhaltig Rechnung.

Demgegenüber bei **Variante 1:**

Tab. 2

Mehraufwand der Var. 2 i.H.v. ca. 250.000 € entfällt.	Mehraufwand Var. 2 resultiert mit rund 100.000 € aus den größeren Außenanlagen (auch Parkplätze) und im Übrigen aus erhöhtem anrechenbarem Aufwand Grunderwerb (ohnein bereits getätigt), weil das südwestliche Grundstück vollständig integriert wird.
Unwägbarkeiten zum Bauplanungs- und Bauordnungsrecht; erhöhter, kaum beeinflussbarer Zeitbedarf.	Wegen der erheblich größeren Überschreitung der Baugrenzen (zusätzlich mit Gebäude II und III) kann im derzeitigen Planungsstadium nicht sicher vorausgesagt werden, ob dies nicht doch die Forderung der Änderung des B-Plans nach sich zieht, ggf. dann mit weiteren Anforderungen z.B. anderer Träger öffentlicher Belange. Es ist weiter auch keine sichere Aussage darü-

	ber möglich, ob ein im Baugenehmigungsverfahren geforderter Stellplatznachweis auf dem Grundstück ohne andere Nutzungseinschränkungen gelingt.
Abweichung von den Nutzeranforderungen nach unten	Unabhängig vom gesetzlichen Stellplatzbedarf wurde mit allen Nutzern eine Stellplatzzahl von 50 als Kompromiss aus praktischen Erfordernissen, DIN-Regelungen u.ä. gefunden und abgestimmt. Variante 1 ermöglicht nur 39 Stellplätze, wovon ein Teil auch noch in die Anbauverbotszone nach dem StrWG gelegt werden müsste.

In Abwägung dessen sieht die Verwaltung die Sicherung einer zügigen Planungs- und Bauphase, möglichst durch äußere Einflüsse unberührt, sowie eine bestmögliche Funktionalität und Zukunftsreserven der Liegenschaft ganz im Vordergrund.

Ein zügiger Planungs- und Bauablauf ermöglicht auch die Förderung nach dem Kommunal-Investitionsgesetz, die grundsätzlich in Betracht kommt. Nach den Förderrichtlinien (derzeitiger Stand) ist eine Bauabnahme bis zum 31.12.2018 Voraussetzung. Dies kann nur gehalten werden, wenn verzögernde Planungsparameter möglichst vermieden werden.

Die o.g. Mehrkosten treten bei einem geschätzten Bauvolumen von rund 9 Mio. € brutto demgegenüber in den Hintergrund, zumal dieser Vorteil der Variante 1 vermutlich schon bei einer etwa einjährige Verzögerung des Baubeginns durch allgemeine Baukostensteigerungen „überholt“ würde. Gemäß Abstimmung mit der Kämmerei werden sie in der mittelfristigen Finanzplanung berücksichtigt.

Pläne zum Vorentwurf und die vorläufige Kostenschätzung sind beigelegt – wie erwähnt werden sie dann in der Sitzung im Detail erläutert.

Anlage(n)

- Variante 1
- Variante 2
- Kostenschätzung