

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 1831/2019

62. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses

Betreff/Sach-antragsnr.		Entwurf Feuerwehr II				
TOP - Nr.			Vorlagenstatus		öffentlich	
AZ:		45	Erstelldatum		25.06.2019	
Verfasser		Lichtenberg, Christian	Zuständiges Amt		Amt 4 Amt 2, Amt 3	
Sachgebiet		45 Hochbau	Abzeichnung OB:			
Beratungsfolge			Zuständigkeit		Datum	Ö-Status
1	Haupt- und Finanzausschuss		Entscheidung		09.07.2019	Ö
2	Planungs- und Bauausschuss		Entscheidung		17.07.2019	Ö

Anlagen:	1. Lageplan 2. UG Grundriss 3. EG Grundriss 4. 1.OG Grundriss 5. 2.OG Grundriss 6. Schnitt A-A 7. Schnittansicht Nord-Ost B-B 8. Süd-Ost Ansicht 9. Süd-West Ansicht 10. Nord-West Ansicht
----------	--

Beschlussvorschlag für den Haupt- und Finanzausschuss:

Der Haupt- und Finanzausschuss genehmigt für die Maßnahmen weitere Finanzmittel von 220.000 € und beauftragt die Verwaltung dies in der Finanzplanung zu berücksichtigen.

Beschlussvorschlag für den Planungs- und Bauausschuss:

Der Planungs- und Bauausschuss stimmt der vorgelegten Entwurfsplanung zu und beauftragt die Verwaltung die Eingabeplanung und den Projektbeschluss vorzubereiten.

Referent/in	Stangl / Bündnis 90/Die Grünen	Ja/Nein/Kenntnis		
Referent/in	Lohde / CSU	Ja/Nein/Kenntnis		
Referent/in	Schwarz / SPD	Ja/Nein/Kenntnis		
Referent/in		Ja/Nein/Kenntnis		
Beirat		Ja/Nein/Kenntnis		
Beirat		Ja/Nein/Kenntnis		
Beirat		Ja/Nein/Kenntnis		
Beirat		Ja/Nein/Kenntnis		
Klimarelevanz		hoch		
Umweltauswirkungen		mittel		
Finanzielle Auswirkungen		Ja		
Haushaltsmittel stehen zur Verfügung		Ja	5.700.000,-	€
Aufwand/Ertrag lt. Beschlussvorschlag		Ja	5.920.000,-	€
Aufwand/Ertrag der Gesamtmaßnahme			5.920.000,-	€
Folgekosten				€

Sachvortrag:**Ausgangslage**

Der Neubau der Feuerwehr II Fürstenfeldbruck wurde notwendig, da die in Bayern geltende Hilfsfrist von 10 Minuten in Teilen des Stadtgebietes nicht eingehalten werden kann.

Hierzu wurden 2017 mehrere Standorte hinsichtlich der Eignung untersucht

Nach vertieftem Einstieg in die unterschiedlichen internen und externen Funktionsabläufe der in Frage kommenden Standorte kristallisierte sich letztendlich der Standort an der Flurstrasse als beste Lösung heraus. Daraufhin wurde in der Stadtratssitzung vom 28.11.2017 beschlossen die Planung an der Flurstrasse, auf dem städtischen Grundstück Flur Nr.2750/2 unter Zukauf des Grundstücks, Flur Nr.2752/2 zu verwirklichen.

Das Grundstück liegt planungsrechtlich im Außenbereich und soll deshalb nach § 35 Abs. 2 BauGB genehmigt werden.

Grundstück

Das Grundstück befindet sich im Nord-Östlichen Randbereich des Stadtgebietes. Im Norden grenzt die B 471, im Osten das Gartencenter Würstle, im Süden die Flurstrasse und im Westen ein unbebautes Grundstück an. Die Erschließung erfolgt über die Flurstrasse.

Hinweis: Am 29.05.2019 findet eine Informationsveranstaltung statt in der die Süd-West Ansicht und der Lageplan (als unverbindliche Illustration) gezeigt werden.

Idee

Der Leitfaden aller Überlegungen war sparsam mit den Ressourcen (überbaubare Flächen, Kosten, ökologischen Aspekten) so weit wie möglich umzugehen. Aus diesem Grund ist ein kompakter Baukörper auf dem Grundstück so platziert worden, dass einerseits die Zufahrt und Ausrückbewegungen der Feuerwehr optimal gewährleistet sind, andererseits der Feuerwehr Flächen für zukünftige Erweiterungen geschaffen wurden. Durch diese kompakte Bebauung, die sich im Süd-Westlichen Teil des Grundstücks konzentriert bleibt eine Fläche im Nord-Östlichen Teil des Grundstücks erhalten, die für eine zukünftige Bebauung geeignet wäre. Die Erschließung dieses weiteren Gebäudes könnte separat entlang der östlichen Grundstücksgrenze erfolgen.

Planung

Die jetzt vorliegende Entwurfsplanung wurde in Abstimmung mit der Feuerwehr entwickelt. Die nach mehreren Anläufen jetzt weiter verfolgte Variante, Variante 7 des SG 45 vom Mai 2019, mit 8 Wohnungen ist sowohl konzeptionell, wie statisch und wirtschaftlich optimiert. Hierzu wurden die Belange der Fachingenieure für Statik, HLS und Elektroplanung integriert.

Das 3-geschossige, teilunterkellerte Gebäude beinhaltet im Erdgeschoss die Feuerwehreinrichtungen inkl. einer Fahrzeughalle für 4 Einsatzfahrzeuge, im 1. und 2. Obergeschoss 8 Wohnungen

Feuerwehr

Der Feuerwehrbereich ist entsprechend den Richtlinien in enger Zusammenarbeit mit der Freiwilligen Feuerwehr Fürstenfeldbruck erarbeitet worden. Der Raumbedarf wurde aufgrund der hohen Baukosten in Rücksprache mit der Feuerwehr bereits auf ein Minimum reduziert. So wurde z.B. auf einen Schulungsraum verzichtet, der im Raumkonzept aber insoweit berücksichtigt wird, dass dieser nachträglich errichtet werden kann. Sämtliche einsatzwichtigen Bereiche sind auf kurzen Wegen miteinander verbunden. Die Fahrzeughalle kann zu einem späteren Zeitpunkt um 3 weitere Stellplätze erweitert werden.

Für die Feuerwehr stehen zum Bau Fördermittel pro Stellplatz zur Verfügung.

Wohnungen

Ursprünglich waren 10 Wohnungen gewünscht, nach überschlägiger Kostenüberprüfung schied diese Lösung jedoch als zu teuer aus. Nach einer Zwischenvariante mit lediglich 4 Wohnungen liegt nun ein Kompromiss mit 8 Wohneinheiten in der aktuellen Planung vor.

8 preiswerte, barrierefreie Mietwohnungen sind für Mitglieder der Freiwilligen Feuerwehr vorgesehen und sollen einen Anreiz bieten, der Freiwilligen Feuerwehr beizutreten. Das Wohnungsgemenge (4 x 2 Zi.Whg., 2 x 3 Zi.Whg. und 2 x 4 Zi.Whg.) ist entsprechend dem Bedarf in Fürstenfeldbruck sowie den Vorstellungen der Feuerwehr entwickelt und intern abgestimmt.

Die Regierung von Oberbayern kann die Wohnungen entsprechend den WFP Richtlinien fördern. In einem Abstimmungsgespräch im Dezember 2018 bei der Regierung von Oberbayern wurde die Förderung der Planung vorab mündlich zugesagt. Aus diesem Grund werden die Wohnungen barrierefrei hergestellt.

Baustruktur

Um die unterschiedlichen Raumstrukturen der Feuerwehr und Wohnungen möglichst wirtschaftlich realisieren zu können wurden die Obergeschosse (aus Gewichtsgründen) in einer CO²-neutralen Holzbauweise geplant. Untergeschoss und Erdgeschoss werden in Massivbauweise erstellt. Die Fahrzeughalle ist aus ökonomischen Gründen in vorgefertigten Betonmodulen vorgesehen.

Stellplätze

Es sind 24 Alarmstellplätze für die Feuerwehr und 11 Stellplätze für die Wohnungen geplant. Weiterhin sind 10 Fahrradstellplätze für die Feuerwehr und 20 Fahrradstellplätze für die Wohnungen vorgesehen.

Planer

Die Planungsleistungen für Statik, Elektro HLS, Brandschutz wurden im Januar beauftragt. Die technischen Belange dieser Fachbereiche sind im Entwurfsstadium eingearbeitet. Noch nicht berücksichtigt ist der Einfluss der B471 auf den Standort. Um die Auswirkungen der Schallbelastung von der B471 zu erfassen, ist hierfür ein Gutachter im April beauftragt worden. Da die Ergebnisse noch nicht bekannt sind, können in der weiteren vertiefenden Bearbeitung noch Planungsänderungen notwendig werden, die sich auch auf die Gesamtkosten auswirken.

Der Architekt für die Planungsleistungen 5-9 ist noch nicht beauftragt. Dieser muss in einem VGV Verfahren ausgeschrieben werden und kann erst beauftragt werden, wenn genehmigungsreife Pläne der Regierung Oberbayern vorliegen.

Energiekonzept

Es ist ein Gebäude mit einem Energieverbrauchsstandard nach EnEV mit KfW 55 geplant. Das Feuerwehrgebäude mit 8 Wohnungen soll entsprechend der Diskussion in der Gesellschaft mit sehr niedrigen CO² Emissionen betrieben werden, dafür eignet sich eine sehr effizient zu betreibende Grundwasser- Wärmepumpenanlagen mit einer Leistung von ca. 120 kW. Als dazu passendes Heizungssystem ist eine mit niedrigen Heizungstemperaturen zu betreibende Fußbodenheizung vorgesehen. (36/28°C)

Die Warmwasserbereitung erfolgt für die Wohnungen zentral mittels Frischwasserstation und Pufferspeicher und für die Feuerwehr für die nur temporäre Nutzung dezentral über ELT-Durchlauferhitzer.

Als regenerative zusätzliche Energiequelle zur Abdeckung des Grundbedarfs ist zusätzlich eine PV-Anlagen mit ca. 15 kWp zu empfehlen, die wenn vorhanden überschüssige Stromenergie in das öffentliche Stromnetz einspeist.

Lüftung

In den Wohnungen ist eine bedarfsgerechte Lüftung (Grundlüftung und Feuchteschutz) mit Einzellüfter, die über Nachlaufrelais und Lichtschalter in den Bädern betrieben werden vorgesehen. Die Außenluft strömt über Nachstromöffnungen an Fenstern und Fassadenelementen nach.

Dieses Lüftungssystem ist sowohl in den Investitionskosten wie auch, durch einfache Wartung, in den Betriebskosten wirtschaftlich.

Der Feuerwehrbereich erhält eine zentrale bedarfsgerechte Lüftungsanlage für gefangene Räume, Umkleiden und Nassbereiche.

Büros, Bereitschaft und Funkraum erhalten eine Raumkühlung mittels Splitkälteanlage.

Kosten

Die erste Kostenberechnung der Baumaßnahme wurde auf Basis der BKI Kennwerte vergleichbarer Projekte Stand 1. Quartal 2017 ermittelt, sowie durch die Kostenschätzungen der Fachingenieure von HLS und Elektro. Die Kosten wurden auf das 3. Quartal 2021 hochgerechnet und mit ca. 5,92 Mio. EUR brutto beziffert.

Da die Planungen noch nicht zur Gänze abgeschlossen ist können sich hier noch Änderungen ergeben.

In den Kosten enthalten sind die Kosten der Kostengruppe 200-700. Hierzu zählen auch die Kosten des Übungsturms, der PV-Anlage (34.500,- €), unterirdischer Löschwassertank (113.000,-€), Brandmeldeanlage (15.000,-€). Die Brandmeldeanlage ist keine Forderung des Brandschutzkonzeptes sondern ein Wunsch der Feuerwehr.

Das SG 45 hat die Planungen der Leistungsphase 1-4 (Baugesuch) übernommen. Der anteilige Wert dieser intern zu erbringenden Planungsleistung beträgt inkl. 3% Nebenkosten brutto ca. 124.000,- EUR und ca. brutto 24.000,-EUR für die Freiflächenplanung.

Förderung

Die Förderung der Feuerwehr beläuft sich auf 246.000,- EUR

Die Förderung der Wohnungen beläuft sich auf 600.000,- EUR

Weitere Vorgehensweise

Es ist geplant nach Entscheidung im Planungs- und Bauausschuss die Genehmigungsplanung zeitnah zu erstellen und die Unterlagen den Förderstellen einzureichen. Anschließend kann in einem VGV Verfahren die Architektenleistung für die Leistungsphasen 5-9 ausgeschrieben werden.

Der Baubeginn ist im II. Quartal 2020, die Fertigstellung im III. Quartal 2021 vorgesehen.

Finanzierung

Im Haushaltsplan 2019 sowie der Finanzplanung bis zum Jahr 2022 sind bislang 5.700.000 € für das Projekt eingestellt. Die fehlenden 220.000 € sind noch zu finanzieren und wären in der Finanzplanung ab Haushaltsjahr 2020 zu berücksichtigen.