



Beschlussvorlage

Amt: St. Feuerw Vogt	Datum: 14.11.2018	Az.: StFW/BVS 131.31.18	Drucksache Nr.: 303/2018
----------------------	-------------------	-------------------------	--------------------------

Beratungsfolge	Termin	Beratung	Kennung	Abstimmung
Technischer Ausschuss	28.11.2018	vorberatend	nichtöffentlich	
Beteiligung des Feuerwehrausschusses der Feuerwehr Stadt Lahr	05.12.2018	vorberatend	nichtöffentlich	/
Gemeinderat	17.12.2018	beschließend	öffentlich	

Beteiligungsvermerke

Amt	StFW/BVS	622	20	61	603	605
Handzeichen						

Eingangsvermerke

Oberbürgermeister	Erster Bürgermeister	Bürgermeister	Haupt- und Personalamt Abt. 10/101	Kämmerei	Rechts- und Ordnungsamt

Betreff:

Standortentwicklung West zur Sicherung der Leistungsfähigkeit der Feuerwehr Stadt Lahr im Westen der Stadt

Beschlussvorschlag:

- Der Gemeinderat beschließt zur Sicherung der Leistungsfähigkeit der Feuerwehr Stadt Lahr im Westen der Stadt am Flughafenareal einen neuen Standort West zu planen und zu entwickeln.
- Die Verwaltung wird mit der Umsetzung beauftragt.

Anlage(n):

- Arbeitspapier zur Leistungsfähigkeit der FW Stadt Lahr (ANLAGE 1)
- Fahrzeugumsetzung Standort West (ANLAGE 1a)
- Standortsuche Feuerwehr Lahr (ANLAGE 1b)
- Standortsuche Feuerwehr Lahr bildlich (ANLAGE 1c)
- Flächennutzung (ANLAGE 2)
- Nutzungskosten (ANLAGE 3)

BERATUNGSERGEBNIS	Sitzungstag:				Bearbeitungsvermerk	
<input type="checkbox"/> Einstimmig <input type="checkbox"/> lt. Beschlussvorschlag <input type="checkbox"/> abweichender Beschluss (s. Anlage)					Datum	Handzeichen
<input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthalt.			

Begründung:

I. Allgemeines

Das Feuerwehrgesetz für Baden-Württemberg beschreibt das Feuerwehrwesen als weisungsfreie kommunale Pflichtaufgabe, dem zu Folge die Gemeinde eine den örtlichen Verhältnissen entsprechende leistungsfähige Feuerwehr aufzustellen, auszurüsten und zu unterhalten hat.

Mit der Entwicklung im Lahrer Westen haben sich die örtlichen Verhältnisse wesentlich verändert, was zu einer deutlichen Erhöhung des Risikopotentials geführt hat. Dies macht nunmehr eine Anpassung der Struktur der Feuerwehr mit der Prämisse einer entsprechend leistungsfähigen Feuerwehr auch für diesen Bereich aufzustellen notwendig. Im Rahmen des Arbeitspapiers zur Sicherung der Leistungsfähigkeit der Feuerwehr Stadt Lahr im Westen der Stadt (Anlage 1), wurden verschiedene Lösungsansätze dargestellt und erörtert. Zuvor wurden von der Verwaltung verschiedene Alternativen, z.B. Nutzung vorhandene Infrastruktur zu nutzen geprüft. Ebenfalls wurden Standortvarianten geprüft (Anlage 1b vom 20.04.2017) und ein Standort auf Flst.Nr. 8761/3 an der Dr. Georg-Scheffler-Straße als der geeignetste Standort eruiert.

Die Entwicklung eines neuen Standortes West ist unter Berücksichtigung der zwingenden Erforderlichkeit, um den gesetzlichen Vorgaben gerecht zu werden, augenscheinlich die einzige Lösung.

Mit der Errichtung einer Feuerwache an der Dr. Georg-Schaeffler-Straße, wird zum einen der aktuelle Bedarf abgedeckt, darüber hinaus ist sowohl die geplante Standortwahl als auch die Planung nachhaltig ausgerichtet, um auf eine weitere Entwicklung im Lahrer Westen wie beispielsweise weitere Ansiedlungen, Bevölkerungswachstum oder die Entwicklung eines Güterverkehrszentrums wie auch der Betrieb des Lahrer Flugplatzes reagieren zu können.

Der Inhalt I wurde im Januar 2018 in der Feuerwehrstrukturkommission vorberaten, entsprechende der Feuerwehr Satzung der Stadt Lahr wurden die Ausschüsse der betroffenen Abteilungen Langenwinkel und Hugsweier im März 2018 sowie der Feuerwehrwehrausschuss im Juli beteiligt.

Im Bereich der Planung der Hochbauten wird dieser Sachverhalt ebenfalls berücksichtigt.

II. Grunderwerb

Das Grundstück steht im Eigentum des Zweckverbandes Industrie- und Gewerbpark Raum Lahr und ist von diesem zu erwerben. Das Grundstück wurde ursprünglich von der Stadt Lahr und der Gemeinde Friesenheim mit Kaufvertrag vom 30.12.1996 vom Bund erworben. Das Grundstück liegt im Sektor L1. Im Kaufvertrag ist dieses als landwirtschaftliche Nutzfläche und einem Kaufpreis von 4 DM/m² ausgewiesen. Hierauf ist der kaufvertraglich geregelte Marktlageabschlag von 30 % noch anzuwenden, wodurch ein Kaufpreis von 2,80 DM/m² zu zahlen war. Dies entspricht einem Kaufpreis von 1,43 €/m².

Bezüglich des möglichen Kaufpreises fand kürzlich bei der Rechtsaufsichtsbehörde Regierungspräsidium Freiburg ein Gespräch statt. Dieses signalisierte für die Feuerwehrwehrrnutzung Zustimmung bei einem niedrigen, am Einstandspreis zuzüglich Aufschlägen für Zinsen und eigenen Aufwendungen orientierten Verkaufspreises. Wo dieser exakt liegt war nicht Bestandteil der Äußerungen.

Für den gewerblichen Teil kann diese Argumentation jedoch nicht tragen. Ggfs. wäre dort mit Nachzahlungslösungen für den Fall einer gewerblichen Nutzung zu operieren, zumal der FNP für große Teile des Grundstücks bereits eine gewerbliche Nutzung vorsieht.

Im Haushaltsplanentwurf 2019 wurden für den Grunderwerb 140.000 € eingestellt.

III Schaffung von Planungs- und Baurecht

Der ausgewählte Standort westlich des Frachtpostzentrums ist im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Lahr - Kippenheim überwiegend als gewerbliche Baufläche dargestellt. Einen Bebauungsplan gibt es für diesen Bereich nicht.

Nach Abstimmung mit der Feuerwehr wird eine zentrale Lage der Feuerwache West auf dem Grundstück gewünscht. Gemeinsam wurde überlegt, wie auf Grund der hohen Dringlichkeit schnellstmöglich Planungsrecht geschaffen werden kann.

Die Verwaltung schlägt ein mindestens 2-stufiges Vorgehen vor:

1. Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Feuerwache West mit Herstellung der erforderlichen Erschließung auf der Westseite.
2. Aufstellung eines oder zwei weiterer Bebauungspläne für die gewerblichen Bauflächen südlich und nördlich der Feuerwache.

Die Verwaltung verbindet damit die Erwartung, schnellstmöglich die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Bau zu schaffen. Derzeit ist dieser Bereich noch Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch. Dies bedeutet, dass das Regelverfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes mit zwei Beteiligungsstufen durchgeführt werden muss und damit auch die naturschutzrechtliche Thematik der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung abzuarbeiten ist. In der Konzentration auf die räumlich klar definierte Fläche wird eine Möglichkeit zur Beschleunigung gesehen.

Die gewerblichen Bauflächen südlich und nördlich der zukünftigen Feuerwache West können entwickelt werden, wenn es einen konkreten Bedarf gibt. Die Erfahrung zeigt, dass es sinnvoll ist, den Bebauungsplan in Abstimmung mit den anzusiedelnden Unternehmen zu entwickeln. Die prominente Lage in erster Reihe an der Dr. Georg-Schaeffler-Straße sollte auch mit einem hochwertigen Betrieb belegt werden, der auch bereit ist, mit der Ausgestaltung seines Bauwerkes auf diese besondere Lage zu reagieren. Themen dabei sind Geschossigkeit und Architektur eines künftigen Gebäudes.

Planungsaufträge

Das Stadtplanungsamt stimmt derzeit den Vertrag für die Potentialeinschätzung und die Bearbeitung des Artenschutzes mit dem Rechnungsprüfungsamt ab. Ein Büro für Landschaftsökologie soll dieses Themenfeld bearbeiten.

Die zur Beauftragung erforderlichen Haushaltsmittel können durch Umschichtungen bereitgestellt werden. Der Mittelansatz für den Wettbewerb Neues Quartier Lahr West kann hierfür verwendet werden, da dort die Auszahlung der Preisgelder erst in 2019 erfolgt. Daher können diese Mittel anderweitig eingesetzt werden, müssen jedoch im Haushalt 2019 neu veranschlagt werden.

In 2019 sollen dann zwei weitere Aufträge folgen. Ein Büro soll dabei den Umweltbericht mit integrierem Grünordnungsplan, faunistische Untersuchungen und die Ausgleichsflächenthematik bearbeiten. Ein weiteres Büro soll mit der Erstellung des Bebauungsplanes beauftragt werden. Für die Beauftragungen werden Haushaltsmittel in Höhe von 80.000.- € benötigt und sind deshalb im Entwurf des Haushaltsplanes eingestellt worden.

Bebauungsplan FEUERWACHE WEST

Wie der Anlage 2 zu entnehmen ist, soll der erste Bebauungsplan den Standort der neuen Feuerwache und die Erschließung auf der Westseite umfassen. Hier gibt es teilweise eine Überlagerung mit dem Bebauungsplan INDUSTRIE- UND GEWERBEPARK RAUM LAHR I. Dieser setzt hier Ausgleichsfläche fest und würde dann im Überlappungsbereich parallel mit der Neuaufstellung für diesen Bereich aufgehoben werden. Die Zuständigkeit für die Änderung dieses Bebauungsplanes liegt beim Zweckverband Industrie- und Gewerbepark Raum Lahr. Ob es auf der Ostseite einen Anpassungsbedarf für den städtischen Bebauungsplan SCHNEIDFELD gibt, ist noch zu prüfen. Dieser endet mit dem Wassergraben auf der Ostseite der zukünftigen Feuerwache.

IV Erschließung der Grundstücke

Zur Erschließung des Grundstückes, auf dem die neue Feuerwache West gebaut werden soll, muss eine neue Straße und ein Anschluss an die Entwässerung geschaffen werden. Nördlich und südlich des geplanten Standortes werden weitere Grundstücke von der Stadt erworben, welche auch Teil dieser Erschließungsmaßnahmen sind. Das Feuerwehrgrundstück soll in der Mitte liegen.

Geplant ist eine verkehrliche Erschließung aus Süden von der Dr.-Georg-Schaeffler-Straße und aus Norden von der Europastraße. Es wird sich um eine asphaltierte Straße mit einem einseitigen Gehweg handeln. Eine durchgängige Fahrbeziehung für den öffentlichen Verkehr ist derzeit nicht geplant. Lediglich die Fußgänger sollen die Möglichkeit haben am Feuerwehrgrundstück entlang vorbeigeführt zu werden. Die Kosten für die Herstellung der Verkehrsflächen werden auf ca. 500.000.- € geschätzt und sind im städtischen Haushalt für 2019 eingestellt.

Die Erschließung für die Entwässerung wird im Trennsystem erfolgen. Das Regenwasser muss versickert bzw. gedrosselt in den vorhandenen Entwässerungsgraben östlich vom Grundstück eingeleitet werden. Für das Schmutzwasser muss im Rahmen des Straßenbaus ein neuer ca. 600 m langer Kanal verlegt werden, der an das Kanalnetz auf dem Flugplatzgelände anschließen wird.

Die Kosten hierfür sind mit ca. 400.000,- € geschätzt. Diese sind im Vermögensplan des Wirtschaftsplanes des Eigenbetriebes Abwasserbeseitigung Lahr mit 300.000,- € für 2019 und mit 100.000,- € im Finanzplan für 2020 veranschlagt.

V. Erstellungskosten Gebäude und Betriebs-/Nutzungskosten

Die Baukosten werden auf Grundlage des Raumprogrammes und anhand der aktuellen BKI-Werte (Statistische Kostenkennwerte des Baukosteninformationszentrums) auf 5.500.000,- € geschätzt.

Derzeit wird auf Basis der im Haushaltsplan 2018 bereitgestellten Planungsmittel ein zweistufiges VgV-Verfahren (Vergabeverordnung zur Vergabe von Architektenleistungen) durchgeführt. Voraussichtlich kann im Februar 2019 der Gemeinderat die Architektenleistungen vergeben.

Ebenfalls wurden mittels der aktuellen BKI-Werte die Betriebs-, bzw. Nutzungskosten (Anlage 3) auf rund 53.000,- € zzgl. einer voraussichtlichen Kostensteigerung von 3% pro Jahr ermittelt. Darüber hinaus sind künftig die Abschreibungen mit geschätzt 110.000,- €/a zu erwirtschaften.

Ein Landeszuschuss in Höhe von 410.000,- € wird erwartet, weitere Zuschüsse für die Errichtung der Atemschutzübungsanlage sind nach Ermittlung der Kosten möglich.

Unter Berücksichtigung der Auflösung des möglichen Landeszuschusses liegt die jährliche Haushaltsbelastung durch den Neubau bei rund 155.000,- €.

VI. Ausgabenzusammenfassung

A) Herstellungskosten:

- städtebauliche Planungsmittel	80.000,- €
- Grunderwerb	140.000,- €
- Planungskosten Hochbau	200.000,- €
- Kosten Hochbau	<u>5.500.000,- €</u>
	5.920.000,- €

Fördererwartung: 410.000,- €

B)Lfd. Betriebskosten: 155.000,- €

Für die Hochbaumaßnahme sind folgende Ausgabemittel vorgesehen (Entwurf Plan 2019 bzw. Fortschreibungsentwurf MifriFi bis 2022):

- 2018	Ansatz	200 T€		
- 2019:	Ansatz	500 T€	+	VE 500 T€
- 2020	Ansatz	3.800 T€		
- 2021:	Ansatz	1.000 T€		

Es wird vorgeschlagen, dem Beschlussvorschlag zuzustimmen und im Haushaltsplan 2019 die erforderlichen Haushaltsmittel bereitzustellen.

Dr. Wolfgang G. Müller
Oberbürgermeister

Thomas Happersberger
Stabsstelle Feuerwehr/
Bevölkerungsschutz