

Federführende Stelle: 602 Sachbearbeitung: Sottru	Drucksache Nr.: 212/2021 Az.: Petters
--	--

An der Vorlagenerstellung beteiligte Stellen

20 Kämmerei		Stabsstelle Feuerwehr und Bevölkerungsschutz	603 Gebäudemana- gement	605 Tiefbau	
-------------	--	---	----------------------------	-------------	--

Freigabe

Durch den Oberbürgermeister nach der Vorlagenkonferenz am 29.09.2021
--

Beratungsfolge	Termin	Beratung	Kennung	Abstimmung
Haupt- und Personalausschuss	04.10.2021	zur Kenntnis	nichtöffentlich	
Technischer Ausschuss	06.10.2021	zur Kenntnis	nichtöffentlich	
Gemeinderat	18.10.2021	zur Kenntnis	öffentlich	

Betreff:

Bebauungsplan Feuerwache West
Bauvorhaben Feuerwache West
Information zum aktuellen Stand der Kostenentwicklung

Mitteilung:

Das Gremium nimmt die Ausführungen zum Stand der Arbeiten und Kosten zur Kenntnis.

Sachdarstellung

Der Gemeinderat hat im Dezember 2018 beschlossen, eine neue Feuerwache im Westen der Stadt zu realisieren. Dies geschah im Ausblick darauf, dass dort laut Regionalplan und Flächennutzungsplan noch größere Gewerbeflächen zu entwickeln und zu vermarkten sind auch einen Binnverdichtung des bestehenden Gewerbes zu erwarten ist. Das akute Erfordernis einer Feuerwache im Lahrer Westen war vor allem den neuen Ansiedlungen des Zweckverbandes Industrie- und Gewerbepark Raum Lahr (ZV IGP) geschuldet, die vom bisherigen Standort in der Kernstadt nicht adäquat zu sichern war. Hierzu galt es einen entsprechenden Bebauungsplan zu entwickeln, der einen Standort für eine neue Feuerwache bieten sollte. Im zu entwickelnden Bebauungsplan wurde der Standort für die Feuerwache von der Dr. Georg Schaffler Straße abgerückt, um später die direkt angrenzenden Flächen als 1A Lage umsetzen zu können.

Mit Vorlage 290/2020 hat der Gemeinderat den Entwurf des Bebauungsplanes Feuerwache West gebilligt. Mit dem Entwurf wurden unter anderem auch der Umweltbericht und die Artenschutzrechtliche Beurteilung wie auch die erforderlichen Auflagen und Maßnahmen zur Entwässerung bekannt gemacht.

Als geschätzte Kosten für die Gesamtmaßnahme einschließlich Ausgleichsmaßnahmen und begleitender Entwässerungsmaßnahmen wurde von der Verwaltung in der Vorlage 290/2020 eine Summe von 11.017.000,00 € benannt. An Fördermitteln ist man von einem Betrag von 2.040.000,00 € ausgegangen.

Die Kostenentwicklung und Bemühungen der Verwaltung, Kostenstabilität oder Senkungen zu erreichen, sind in Bezug auf den Hochbau in den regelmäßigen Projektberichten nachvollziehbar dargestellt worden.

Die Planung für Erschließung, Entwässerung im Gebiet und dessen Umfeld, sowie Eingriffs-Ausgleichsmaßnahmen waren zum damaligen Zeitpunkt noch in der Konzeptphase und sind mittlerweile weitestgehend abgeschlossen. Die Verwaltung hat in Verhandlungen auch mit der unteren Naturschutzbehörde erfolglos versucht, mit dem Argument der Daseinsfürsorge und der naturräumlichen Abhängigkeit von benachbarten Gewerbebetrieben die hohen Anforderungen in Bezug auf Ersatzmaßnahmen zu senken. Zum Ergebnis können heute detaillierte Angaben im Hinblick auf Kosten und Termine gegeben werden.

Die beiliegende Tabelle zeigt neben der Entwicklung der Gesamtkosten als Prognose auch eine Zuordnung zwischen dem reinen Vorhaben Feuerwache West und den durch den Bebauungsplan – dessen Intention es war, auch weitere Gewerbefläche zu erschließen und die bestehenden Flächen zu sichern – ausgelösten Kosten. Die benannten Anteile von 0,23 bzw. 0,375 sind als Annäherungswerte zur Ermittlung der Kostenanteile zu sehen. Sie basieren auf der Zuordnung der jeweiligen Nutzflächen zu den Gesamtflächen des Bebauungsplanes bzw. der gesamten Entwicklungsflächen.

Wesentliche Veränderungen gegenüber der Schätzung vom November 2020 erklärten sich wie folgt:

- Die Kosten für den Grunderwerb waren in der Vorlage vom November 2020 noch nicht enthalten.
- Die Kosten für den natur- und artenschutzrechtlichen Ausgleich konnten im November mangels vorliegender Erhebungen und Planungen nur als Merkposten benannt werden. Die Vorlage 187/2021 belegt die immensen Mehraufwendungen, die hier nun erforderlich werden.
- Weitere Mehrkosten werden erwartet durch eine sich erst nach dem Freiräumen des Geländes darstellenden Altablagerung, die bei den bisherigen Altlastenuntersuchungen der zuständigen Behörde nicht festgestellt worden war, sowie die erforderliche Restitution der Zaunanlage.
- Durch die Anbindung an das Datennetz der Stadtverwaltung entstehen einmalige Ausgaben (rd. 44.000 €) und laufende Aufwendungen (rd. 11.000 € jährlich), die bislang nicht eingeplant waren. Die benötigten Mittel werden für den Wirtschaftsplan 2022 des Eigenbetriebs Bäder, Versorgung und Verkehr eingeplant.
- Die Ableitung des Oberflächenwassers über den Ostgraben in Richtung Muserebach wird über den Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung abgewickelt. Der Vollständigkeit halber wird beides hier abgebildet.
- Für die Maßnahmen der übergeordneten Entwässerung sind die Genehmigung, die Trassenführung und die Grundstücksverhandlungen noch nicht abgeschlossen, deshalb können hier noch weitere Kosten für Grunderwerb und Ausgleichsmaßnahmen entstehen, die dem Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung Lahr zuzuordnen sind.
- Bei den veranschlagten Fördermitteln wurden nur die genehmigten Förderungen in die neue Kostentabelle aufgenommen.

- Die Außenanlage wurde in einfacher Form berücksichtigt und umfasst lediglich die geforderten Verkehrsflächen, Einzäunung und einfach Eingrünung. Eine ursprünglich geplante Außenübungsanlage mit technischen Einrichtungen wird derzeit nicht weiter verfolgt. Inwieweit die Herstellung der Außenübungsanlage zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen kann, ist separat unter Berücksichtigung einer eventuellen Fördermittelgewährung zu entscheiden.

Auch wenn bei späteren Bebauungsplan-Aufstellungen für diese gewerbliche Baufläche noch weitere Kosten für Natur- und Artenschutz anfallen, können auch bisherige Investitionen durch zu erwartende Verkaufserlöse refinanziert werden (ca. 15.000 qm x 90€/qm).

Die Verwaltung versucht, bei der Trassierung der Oberflächenentwässerung möglichst bestehende Grabentrassen zu nutzen, um den Aufwand an Ausgleich und Grunderwerb möglichst gering zu halten. Die Verhandlungen sind auf Grund der Flächenverknappung schwierig und zeitintensiv, trotzdem auf einem guten Weg. Zum jetzigen Zeitpunkt sind konkrete Höhen und Betroffene von Abwasserbeiträgen, die zur Gegenfinanzierung im Bereich des Eigenbetriebs Abwasserbeseitigung herangezogen werden könne, noch nicht verlässlich bestimmbar. Dies wird zu gegebener Zeit erfolgen. Ob, wann und in welcher Dimension die ursprünglich intendierte Gewerbeflächenausweisung zustande kommen wird, muss der Gemeinderat zu einem späteren Zeitpunkt entscheiden.

Tilman Petters



Anlage(n):

Kostenübersicht Feuerwache