Stadt Fellbach

Beschlussvorlage Nr. 138/2019

Federführung	Dezernat III Dezernat II Amt für öffentliche Ordnung Amt für Hochbau und Gebäudemanagement

AZ./Datum:	02/03/12.08.2019		
Gremium	**Behandlung**	**Sitzungsart**	**Sitzungsdatum**
Verwaltungsausschuss	zur Vorberatung	nicht öffentlich	17.09.2019
Bau- und Verkehrsausschuss	zur Vorberatung	nicht öffentlich	17.09.2019
Gemeinderat	zur Beschlussfassung	öffentlich	01.10.2019

Umsetzung Feuerwehrbedarfsplan - Feuerwehrhäuser Schmiden/Oeffingen

Bezug:
Vorlage 034/2019 (VA 12.03.2019 TOP 3 nö)
Vorlage 034/2019/1 (BA 14.03.2019 TOP 1 nö)
Vorlage 034/2019/1 (GR 26.03.2019 TOP 1 nö)
Vorlage 113/2019 (VA 09.07.2019 TOP 1 nö)

Beschlussantrag:

1. Der Gemeinderat nimmt Kenntnis von den zur Umsetzung des Feuerwehrbedarfsplans in Schmiden und Oeffingen ausgearbeiteten Planungsvarianten ein- bzw. zweigeschossiger Anbau. Die zweigeschossigen Varianten schließen jeweils die Errichtung zusätzlicher Schulungsräume zur ausschließlichen Nutzung durch die Feuerwehr ein.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, für die Feuerwehrhäuser Schmiden und Oeffingen jeweils die zweigeschossige Planungsvariante umzusetzen und den Baubeschluss vorzubereiten.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die bestehenden, überwiegend durch Vereine bzw. durch die Musikschule genutzten Schulungsräume in den Feuerwehrhäusern Schmiden und Oeffingen für deren überwiegenden Nutzungszweck (Probenräume für Chorgesang und Instrumentralmusik) baulich zu ertüchtigen und barrierefrei herzustellen. Damit verbunden ist eine weitere dauerhafte Nutzung dieser Räumlichkeiten durch Vereine und Musikschule.

Sachverhalt/Antragsbegründung:

1. Ausgangslage

In der nö. Sitzung des Verwaltungsausschusses 09.07.2019 wurde über den aktuellen Planungsstand zur Umsetzung des Feuerwehrbedarfsplans bezogen auf die Feuerwehrhäuser Schmiden und Oeffingen informiert. Anlass für die Zwischeninformation waren die aus Sicht der Feuerwehr stark eingeschränkten Nutzungsmöglichkeiten der bestehenden Schulungsräume aufgrund der intensiven Nutzung dieser Räumlichkeiten durch musiktreibende Vereine und die Musikschule Fellbach. Aufgrund dieser Erkenntnis waren jeweils die beiden folgenden Varianten ausgearbeitet worden:

- **Variante 1: Eingeschossige Erweiterung** der beiden Feuerwehrhäuser mit dem Ziel, ausschließlich die im Feuerwehrbedarfsplan ermittelten Anforderungen umzusetzen;
- **Variante 2: Zweigeschossige Erweiterung** der beiden Feuerwehrhäuser, verbunden mit der Errichtung zusätzlicher Schulungsräume zur ausschließlichen Nutzung durch die Feuerwehr.

Ergebnis der Beratung im Verwaltungsausschuss war der Auftrag,

- die **tatsächliche Nutzung der bestehenden Schulungsräume** in den Feuerwehrhäusern durch Vereine / die Musikschule detailliert zu ermitteln (nachfolgend Ziff. 2);
- in beiden Stadtteilen die Frage zu klären, inwieweit für die betroffenen Vereine / die Musikschule **räumliche Alternativen** aufgezeigt werden können (nachfolgend Ziff. 3);
- den **Konsequenzen für den Feuerwehrbetrieb** nachzugehen (nachfolgend Ziff. 4);
- die vorgelegten **baulichen Varianten weiter auszuarbeiten** und insbesondere die damit verbundenen Kosten vertieft zu überprüfen (nachfolgend Ziff. 5).

Die Verwaltung ist diesem Auftrag nachgekommen und stellt die gewonnenen Erkenntnisse nachfolgend vor.

2. Tatsächliche Nutzung der bestehenden Schulungsräume

Die Verwaltung hat an beiden Standorten vertieft ermittelt, wie und in welchem Umfang die bestehenden Schulungsräume in den Feuerwehrhäusern durch örtliche Vereine bzw. die Musikschule genutzt werden. Aufgrund der politischen Bedeutung dieser Frage und zur Vermeidung etwaiger Missverständnisse wurden in der Sommerpause mit allen betroffenen Vereinen und der Musikschule persönliche Gespräche geführt, überwiegend im Beisein der Oberbürgermeisterin und des Ersten Bürgermeisters. Ergänzend hat sich die Verwaltung von den in den beiden Stadtteilen denkbaren räumlichen Alternativen ein aktuelles Bild gemacht.

Zusammenfassend ist Folgendes festzustellen:

- Wie bereits geschildert, werden die bestehenden Schulungsräume außerhalb der Ferienzeiten unter der Woche fast durchgängig von der Mittagszeit bis z. T. in den späten Abend hinein durch musiktreibende Vereine und die Musikschule genutzt (vgl. die als Anlagen 7 und 8 beigefügten Belegungspläne). Der konkrete Nutzungszweck reicht von der musikalischen Früherziehung über den Einzel- / Gruppenunterricht bis hin zum Probenbetrieb der mittleren und großen Chor- bzw. Instrumentalensembles.
- Historisch gesehen reicht die Nutzung der Schulungsräume für musikalische Zwecke bis unmittelbar zum Betriebsbeginn der beiden Feuerwehrhäuser zurück. Sowohl in Schmiden als auch in Oeffingen wurden bspw. die unmittelbar an die Schulungsräume angegliederten Nebenräume von Beginn an ausschließlich den örtlichen Vereinen für Lagerzwecke (Musikinstrumente, Notenmaterial, Vereinsarchivalien etc.) bzw. als Besprechungsräume zur Verfügung gestellt; die Feuerwehren hatten bzw. haben zu diesen Räumen nicht einmal Zutritt.
- Die vorhandenen Schulungsräume weisen sowohl in Schmiden als auch in Oeffingen einen einfachen Standard auf. Dass dieser bislang sowohl seitens der Feuerwehr wie auch

der Vereine bzw. der Musikschule nie beanstandet wurde, ist der Tatsache zuzuschreiben, dass sich die Beteiligten hinsichtlich möglicher Verbesserungen stets zurückgehalten haben. Mögliche Verbesserungen liegen insbesondere

- in einer Verbesserung der Be- und Entlüftung;
- in einem verbesserten Sonnenschutz, insbesondere in Schmiden, wo sich der Schulungsraum aufgrund seiner exponierten Lage und der Bauart in der warmen Jahreszeit unzumutbar stark aufheizt;
- in einer barrierefreien Erschließung, die die Nutzung der Schulungsräume auch für Vereinsangehörige mit eingeschränkter Mobilität zulässt.

3. Räumliche Alternativen zu den bestehenden Schulungsräumen

Die Schulungsräume in den Feuerwehrhäusern werden von den Vereinen und der Musikschule auch deshalb geschätzt und intensiv genutzt, weil in beiden Stadtteilen nur eingeschränkt räumliche Alternativen verfügbar sind, die für den musikalischen Probenbetrieb genutzt werden können. Nahe liegende Alternativen sind aus unterschiedlichen Gründen bei Lichte betrachtet untauglich, wie eine Prüfung inkl. aktueller Inaugenscheinnahme durch die Verwaltung ergeben hat:

- In Schmiden ist die Festhalle für den regulären Proben- und Ensemblebetrieb vollkommen überdimensioniert und raumakustisch im Vergleich zum bestehenden Schulungsraum im Feuerwehrhaus suboptimal.
- In Oeffingen weist das Gebäudeensemble Alte Schule / Altes Rathaus keine bzw. zu wenige Räume für den Proben- und Ensemblebetrieb aus. Aufgrund der nicht vorhandenen Lüftungstechnik ist in der warmen Jahreszeit eine ständige Fensterlüftung unerlässlich. Dies hat in der Vergangenheit bereits für Konflikte mit den aufgrund dichter Bebauung unmittelbar betroffenen Anwohnern gesorgt, die sich durch die musikalische Beschallung gestört fühlen. Eine Ausweitung dieser Problematik ist nicht vertretbar.
- In beiden Stadtteilen verfügen die Schulen bzw. Schulzentren zwar über Musikräume. Diese sind jedoch im Bestand auf übliche Klassenstärken ausgelegt und reichen nicht aus, um die großen Chor- bzw. Instrumentalensembles der örtlichen Vereine aufzunehmen. Auch werden die Musikräume außerhalb der Unterrichtszeiten vielfach für andere Zwecke genutzt, insbesondere für (Abend-) Veranstaltungen aller Art.
- Nicht zu vernachlässigen ist auch die Parkplatz- und die Lagersituation. Auch im Hinblick darauf scheiden etliche denkbare Alternativen aus.

Festzuhalten ist, dass der musikalische Probenbetrieb für Vereine mit einer Mitgliederstärke wie in Schmiden und Oeffingen (Concordia, Lyra, Liederkranz und Musikverein) stets eine Vielzahl spezieller Mindestvoraussetzungen erfordert: Verlässliche, möglichst barrierefreie Zugänglichkeit und dauerhafte Verfügbarkeit, ausreichende Größe, befriedigende akustische Verhältnisse und ausreichender Schallschutz, Verfügbarkeit von Lagermöglichkeiten für schwere oder sperrige Instrumente (Klavier, Schlagzeug etc.) sowie Material. In den beiden Feuerwehrhäusern sind diese Bedingungen zumindest soweit erfüllt, dass die genannten Vereine und die Musikschule die Schulungsräume seit Jahrzehnten kontinuierlich nutzen – trotz der unter Ziff. 2 genannten Einschränkungen. Die Umnutzung bestehender räumlicher Alternativen für diesen Zweck oder aber die Herstellung neuer Räumlichkeiten wäre nach Prüfung durch die Verwaltung mit ungleich höherem (finanziellen) Aufwand verbunden.

4. Konsequenzen der Dritt-Nutzung der Schulungsräume für den Feuerwehrbetrieb

Wie bereits aufgezeigt, resultiert aus der stetigen Belegung der Schulungsräume für den musikalischen Probenbetrieb eine erhebliche Einschränkung des eigentlichen Nutzungszwecks: Die Verfügbarkeit für den Ausbildungs-, Schulungs- und Übungsbetrieb der Feuerwehr, welche nicht nur terminbezogen stattfindet, sondern vielfach auch ungeplant im Zusammenhang mit Einsatzfällen erforderlich wird. So hat bspw. die intensive persönliche „Nachsorge“ gegenüber Feuerwehrangehörigen nach belastenden Einsatzfällen stark an Bedeutung gewonnen; die Führungskräfte der Feuerwehr sind aufgefordert, nach derartigen

Einsätzen bewusst auf Nachbesprechungen zu dringen, um durch „psychohygienische Maßnahmen“ traumatische Belastungsstörungen zu verhindern. Auch für diesen Zweck sollten Schulungsräume idealerweise terminunabhängig und kontinuierlich zur Verfügung stehen. Anhand der Belegungspläne (Anlagen 7 und 8) wird deutlich, dass aber selbst für den regulären Ausbildungs- und Schulungsbetrieb der Feuerwehrabteilungen Schmiden und Oeffingen nur noch schmale Zeitfenster übrigbleiben. Weitere Ausführungen hierzu sind der Stellungnahme des Büros forplan (vgl. Anlage 5) zu entnehmen.

Im Ergebnis schließt der Feuerwehrbedarfsplan in seiner aktualisierten Fassung zwar eine Doppelnutzung der Schulungsräume nicht grundsätzlich aus (vgl. Anlage 6). Die Nachteile, die hieraus für den feuerwehrtechnischen Betrieb entstehen, sind aber nicht zu vernachlässigen. Angesichts der in den vergangenen Monaten gewonnenen Erkenntnisse hält die Verwaltung es für unverantwortlich, die bestehende Situation unverändert fortzuführen. Vielmehr sind die durch Umsetzung des Feuerwehrbedarfsplans ohnehin notwendigen baulichen Erweiterungen dazu zu nutzen, den beiden Feuerwehrabteilungen eigene, ausschließlich für Feuerwehrzwecke gewidmete Schulungsräume zur Verfügung zu stellen.

5. Vertiefte Prüfung der baulichen Varianten

Wie bereits aufgezeigt, können durch die Errichtung eines zweiten Obergeschosses über den notwendigen Anbauten (Schaffung ausreichend großer Umkleide- und Sanitärräume) an beiden Standorten Schulungsräume eingerichtet werden, die zur ausschließlichen Nutzung durch die Feuerwehr dienen (vgl. Anlagen 2 und 4). Die vorhandenen Schulungsräume sollen zugleich für eine dauerhafte, „autarke“ Nutzung durch die musiktreibenden Vereine und die Musikschule aktiviert werden; die Einrichtung getrennter Zugänge ist mit vergleichsweise geringem Aufwand möglich. Die zweigeschossigen Varianten führen sowohl in Schmiden wie auch in Oeffingen zu einer entspannteren Flächensituation in den jeweiligen Erdgeschossen, insbesondere durch die Verbesserung der Lagermöglichkeiten, und damit auch zu funktionalen Verbesserungen im Feuerwehrbetrieb.

Die Varianten stellen sich kostenmäßig dar wie folgt (aktuelle Kostenprognose des Architekturbüros hkplan, plausibilisiert durch externes Büro):

	Feuerwehrhaus **Schmiden**		Feuerwehrhaus **Oeffingen**	
Kosten brutto inkl. 19% USt.	Anbau **eingeschossig**	Anbau **zweigeschossig**	Anbau **eingeschossig**	Anbau **zweigeschossig**
Kostengruppen 200 – 700 gemäß DIN 276	1.305.400 €	1.764.600 €	1.088.200 €	1.498.800 €
Unvorhergesehenes 10 %	130.600 €	176.500 €	108.900 €	149.900 €
Baukosten	1.436.000 €	1.941.100 €	1.197.100 €	1.648.700 €
Baupreisindex 6 % p.a. 3. Q. 2019 – 3. Q 2021	173.000 €	233.000 €	144.000 €	198.000 €
Summe Baukosten	**1.609.000 €**	**2.174.100 €**	**1.341.100 €**	**1.846.700 €**
Gesamtkostenprognose	**1.610.000 €**	**2.180.000 €**	**1.350.000 €**	**1.850.000 €**

gerundet				

Die Verwaltung hat das Büro Drees & Sommer damit beauftragt, die durch das Architekturbüro ermittelten Baukosten zu plausibilisieren. Die überschlägige Überprüfung bestätigte die Kostenansätze. Die Verwaltung empfiehlt, die Kostenansätze des Architekturbüros, ergänzt um 10 % für Unvorhergesehenes und eine zeitlich realistische Indexierung der Baupreissteigerungen (Zielwert: Vergabezeitpunkt der wesentlichen Gewerke), vorzusehen.

Die Gesamtkostenprognosen betragen damit
- **für die zweigeschossige Lösung in Schmiden 2,18 Mio. €;**
- **für die zweigeschossige Lösung in Oeffingen 1,85 Mio. €.**

Im Anschluss an die Beschlussfassung des Gemeinderates soll eine vertiefte Planung mit den Fachplanungsbüros der technischen Gewerke zu einer vertieften Kostenschätzung weiterentwickelt werden, die einem Baubeschluss zu Grunde zu legen ist.

Die deutliche Abweichung der vorstehenden Kosten gegenüber den in die Fortschreibung des Doppelhaushalts 2018/2019 aufgenommenen und in der Informationsvorlage 113/2019 vom 09.07.2019 genannten Schätzwerten von jeweils 0,5 Mio. € liegt darin begründet, dass mit den Schätzwerten lediglich die Beseitigung der vordringlichsten, sicherheits- und gesundheitsrelevanten Mängel aus dem Feuerwehrbedarfsplan erfasst wurden. Demgegenüber stellt sich die Situation nach vertiefter Prüfung vollkommen anders dar.

Im Rahmen der Vorberatung am 17.09.2019 werden die Planungen vom Architekten vorgestellt.

6. Bauliche Ertüchtigung der bestehenden Schulungsräume für den musikalischen Probenbetrieb

Zur dauerhaften und zukunftsfähigen Etablierung des musikalischen Probenbetriebs in den Feuerwehrhäusern schlägt die Verwaltung vor, die vorhandenen Schulungsräume im Sinne der unter Ziff. 2 und 3 beschriebenen Anforderungen baulich zu ertüchtigen und barrierefrei zu erschließen. Sinnvollerweise sollte die bauliche Ertüchtigung im Zusammenhang mit den aus dem Feuerwehrbedarfsplan resultierenden Baumaßnahmen erfolgen. Die noch nicht vertieft geprüften Kostenprognosen hierfür stellen sich wie folgt dar:

Schulungsraum Feuerwehrhaus Schmiden		**Schulungsraum Feuerwehrhaus Oeffingen**	
Geplante Maßnahmen	**Kostenprognose**	**Geplante Maßnahmen**	**Kostenprognose**
Lüftung, Sonnenschutz, Erneuerung Decke, Malerarbeiten	175.000 €	Erneuerung Decke, Abluft, Malerarbeiten	87.000 €
Einbau Aufzug	108.000 €	Einbau Aufzug/Hebelift	113.000 €
Gesamtkosten gerundet	**290.000 €**	**Gesamtkosten gerundet**	**200.000 €**

7. Empfehlung

Die Verwaltung schlägt dem Gemeinderat vor, für die Feuerwehrhäuser Schmiden und Oeffingen jeweils die zweigeschossige Planungsvariante umzusetzen und den Baubeschluss

vorzubereiten.

Finanzielle Auswirkungen:

☐ keine

☒ einmalige Kosten von 2.470.000 € für Schmiden (Veranschlagung im HH-Plan 2020ff)
einmalige Kosten von 2.050.000 € für Oeffingen (Veranschlagung im HH-Plan 2020ff)
einmalige Erträge von _____ €

☐ lfd. jährliche Kosten von _____ €
lfd. jährliche Erträge von _____ €

☐ bei Bauinvestitionen ab 350.000 € siehe beil.
Folgekostenberechnung (wird mit Vorlage zum Baubeschluss vorgelegt)

☒ Haushaltsmittel bei Produktsachkonto 12600000 – 78710802 – 402 (Oeffingen) und 12600000 – 78710802 – 403 (Schmiden) werden im HH 2020 angemeldet

☐ über-/außerplanmäßige Ausgabe von _____ € notwendig

☐ Sonstiges

Beatrice Soltys
Bürgermeisterin

Johannes Berner
Erster Bürgermeister

Gabriele Zull
Oberbürgermeisterin

Anlagen:
Anlage 1 – **Schmiden** Variante **ein**geschossig (Lageplan, Grundrisse, Kosten)
Anlage 2 – **Schmiden** Variante **zwei**geschossig (Lageplan, Grundrisse, Kosten)
Anlage 3 – **Oeffingen** Variante **ein**geschossig (Lageplan, Grundrisse, Kosten)
Anlage 4 – **Oeffingen** Variante **zwei**geschossig (Lageplan, Grundrisse, Kosten)
Anlage 5 – **Stellungnahme forplan** vom 30.08.2019
Anlage 6 – **Nachtrag Feuerwehrbedarfsplan** forplan vom 30.08.2019
Anlage 7 – **Saalbelegung** Schulungraum Feuerwehrhaus **Schmiden**
Anlage 8 – **Saalbelegung** Schulungraum Feuerwehrhaus **Oeffingen**