

Beschlussvorlage**Nr. 103/2021/2**

Federführung	Dezernat III Amt für Hochbau und Gebäudemanagement
--------------	---

AZ./Datum:	65sj/stu/11.06.2021		
Gremium	Behandlung	Sitzungsart	Sitzungsdatum
Gemeinderat	zur Beschlussfassung	öffentlich	22.06.2021

**Neubau Feuerwehrhaus Fellbach Bühlstraße
Bestätigung der fortgeschriebenen Planung****vBezug:**

Vorlage 023/2018	Gemeinderat vom 06.03.2018	(ö.)
Vorlage 034/2019	Gemeinderat vom 26.03.2019	(n.ö.)
Vorlage 105/2019	Gemeinderat vom 01.10.2019	(ö.)
Vorlage 048/2020/1	Gemeinderat vom 26.05.2020	(ö.)
Vorlage 103/2021	Verwaltungsausschuss vom 08.06.2021	(n.ö.)
Vorlage 103/2021/1	Bau- und Verkehrsausschuss vom 10.06.2021	(n.ö.)

Beschlussantrag:

1. Der Gemeinderat nimmt Kenntnis vom Projektstand „Neubau Feuerwehrhaus Fellbach an der Bühlstraße“.
2. Der Gemeinderat stimmt der Überlegung zu, den Umfang der Betriebswohnungen im Feuerwehrhaus-Neubau entgegen der bisherigen Beschlusslage auf eine Betriebswohnung zu reduzieren.
3. In Umsetzung der Beschlussziffer 2 wird die Verwaltung damit beauftragt, im wettbewerblichen Verfahren eine Modifizierung des Raumprogramms im 2. OG vorzunehmen. Für die in künftigen Jahrzehnten ggf. notwendig werdenden Büro- / Ruheräume hauptamtlicher Feuerwehrleute sind ausreichende Flächenreserven vorzusehen.
4. Die Verwaltung wird damit beauftragt, das entsprechend angepasste Raumprogramm als Grundlage für den Planungswettbewerb und für die weitere Planung bzw. Ausführung zu berücksichtigen.

Sachverhalt/Antragsbegründung:

1. Beschlusslage

Mit Beschluss vom 01.10.2019 (vgl. Vorlage 105/2019) hat der Gemeinderat die Verwaltung damit beauftragt,

- a. zur Umsetzung des Feuerwehrbedarfsplans für den Standort Fellbach die Variante „Neubau Feuerwehrhaus Bühlstraße“ zu verfolgen;
- b. für den Neubau in ausreichendem Umfang Betriebswohnungen vorzusehen;
- c. auf der Basis der vorliegenden Machbarkeitsstudie ein wettbewerbliches Verfahren auf den Weg zu bringen und die erarbeiteten Planungsgrundlagen in die notwendigen bauplanungsrechtlichen Verfahren zu überführen.

Ergänzend dazu beschloss der Gemeinderat in der Sitzung am 26.05.2020 (vgl. Vorlage 048/2020/1), die Möglichkeiten für die künftige Errichtung eines so genannten „Rettungszentrums“ unmittelbar nördlich des Feuerwehr-Neubaus offen zu halten. Hierzu soll ein geeignetes Baufenster freigehalten werden. Das Rettungszentrum wäre insbesondere als neuer Ersatzstandort der Rettungswache Fellbach vorzusehen und würde weitere Funktionen mit aufnehmen. Eine zeitnahe Realisierung kommt aufgrund ungeklärter Finanzierungsfragen im Rettungswesen aktuell nicht in Betracht.

2. Bisheriges Vorgehen und Planungsstand

Zur Umsetzung der Machbarkeitsstudie und des Planungswettbewerbes wurden vorbereitende Maßnahmen veranlasst und durchgeführt. Das Hauptaugenmerk galt hierbei zunächst dem notwendigen Grunderwerb, da sich das Baugrundstück zum Zeitpunkt der Beschlussfassung bekanntermaßen nur teilweise im städtischen Eigentum befand. Folgendes wurde veranlasst:

- Prozessstart für die bauplanungsrechtlich notwendigen Verfahren (Bebauungspläne „Feuerwehr“ sowie Umplanung Bebauungsplan „Wiesenäcker“);
- Höhenaufnahmen und Baugrunduntersuchung;
- rechtliche und wirtschaftliche Prüfung der Vergabeart und des Wettbewerbsverfahrens;
- Vorbereitung des wettbewerblichen Verfahrens und der für die Auslobung erforderlichen Unterlagen; Beauftragung des Büros Kohler Grohe Architekten (Stuttgart) mit der Wettbewerbsbetreuung;
- Anpassung des Terminplans.

Die im 1. Quartal 2020 erstellte Machbarkeitsstudie „Rettungszentrum“ lässt den geplanten Neubau des Feuerwehrhauses bis auf eine geringe Verschiebung der Platzierung in südlicher Richtung unverändert, hat aber Auswirkungen auf die umgebenden Bebauungspläne und auf die benötigten Infrastrukturflächen (Aufstellflächen, Stellplätze, Übungsflächen und Außenbereichsflächen); diese wurden in Abstimmung mit der Feuerwehr angepasst. Durch die künftige Errichtung eines Rettungszentrums unmittelbar nördlich würde die Alarmausfahrt zwischen den beiden Gebäuden perspektivisch durch beide Einrichtungen – Feuerwache und Rettungszentrum – gemeinsam genutzt.

3. Anpassung des Raumprogramms: Reduzierung Umfang Betriebswohnungen

Bei der nochmaligen Durchsprache der Wettbewerbsgrundlagen ließ die Feuerwehrabteilung Fellbach im März 2021 erkennen, dass ihr zwar weiterhin viel daran liegt, in der Umgebung des Neubaus auf ausreichend geeigneten und bezahlbaren Wohnraum für aktive Feuerwehrleute zurückgreifen zu können. Die Realisierung des Wohnraums in unmittelbarer baulicher Verbindung mit dem Feuerwehr-Neubau wird aber nicht als zwingend angesehen und stößt in Teilen der Feuerwehrabteilung sogar auf Ablehnung.

Die generelle Vorgabe, die vorgesehenen Betriebswohnungen ausschließlich aktiven Feuerwehrleuten samt Familienangehörigen zur Verfügung zu stellen, ließe eine Vermietung ausschließlich in Anlehnung an die mietrechtlichen Sonderbestimmungen des § 576 über „Werkmietwohnungen“ zu. Hierdurch wäre das „Belegungsmanagement“ der Wohnungen besonders anspruchsvoll, insbesondere im Hinblick auf Änderungen der persönlichen Verhältnisse. Auch bezogen auf die „innere Ordnung“ der Feuerwehrabteilung wird es als günstiger bewertet, den Umfang auf eine einzige Betriebswohnung zu reduzieren, die wie bisher vorzugsweise einem hauptamtlichen Gerätewart zugeordnet sein soll.

Die Feuerwehr hat diese Sichtweise in einer Stellungnahme vom 09.06.2021 bekräftigt, die dieser Vorlage als Anlage 1 beiliegt. Im Zuge der Vorberatung erläuterte Kommandant Christian Köder die Beweggründe und ging auf Rückfragen aus der Mitte des Gremiums ein.

Die Verwaltung steht den von der Feuerwehr geäußerten Überlegungen offen gegenüber. Allerdings darf eine Reduzierung der Betriebswohnungen auch langfristig keine negativen Konsequenzen in dem Sinne haben, dass funktionale Anforderungen der Feuerwehrbedarfsplanung aufgrund fehlender räumlicher Kapazitäten leiden. Daher wurde das mit der Fortschreibung des Feuerwehrbedarfsplans beauftragte Fachunternehmen FORPLAN (Bonn) um eine ergänzende gutachterliche Einschätzung gebeten. Diese liegt mit Datum vom 29.04.2021 vor und ist als Anlage 2 beigelegt. Auch die langfristig nicht auszuschließende Entwicklung, die Einsatzfähigkeit der Feuerwehr tagsüber (werktags) über die freiwilligen Kräfte hinaus durch hauptamtliches Personal sicherstellen zu müssen – wie in vielen anderen Städten im Land bereits üblich –, ergibt demnach keinen Bedarf für die Vorhaltung von Betriebswohnungen bzw. einer späteren Umnutzung dieser Wohnungen in Ruheräume. Aufgrund der gegebenen Strukturen wird auch für künftige Jahrzehnte ausgeschlossen, dass die Einsatzfähigkeit in Fellbach nachts durch Hauptamtliche sichergestellt werden muss.

Aufgrund der Tragweite hat die Verwaltung die Fragestellung ergänzend dem auf Immobilienprojekte spezialisierten Beratungsunternehmen Drees und Sommer (Stuttgart) mit der Bitte um Bewertung vorgelegt. Der zuständige Sachbearbeiter, der über langjährige Erfahrungen als ehrenamtlicher Feuerwehrmann verfügt, hält (Mailnachricht vom 30.04.2021) die Empfehlung, auf eine weitere Vorhaltung von Flächen für künftige Ruheräume zu verzichten, für plausibel und nachvollziehbar. Ergänzend die Einschätzung: „Die Wohnungen im Feuerwehrhaus zu reduzieren wäre umsetzbar, wenn der Bedarf an anderer Stelle in der Nähe gedeckt werden kann.“

Aufgrund dessen schlägt die Verwaltung vor, die im 2. OG der Machbarkeitsstudie vorgesehenen Flächen auf eine Betriebswohnung zu reduzieren und das Raumprogramm im bevorstehenden wettbewerblichen Verfahren entsprechend anzupassen.

Im Zuge der Vorberatung wurden die Gründe für den vorgeschlagenen Wegfall der weiteren Betriebswohnungen kritisch diskutiert. Aus der Mitte des Gemeinderats wur-

de eindringlich darum gebeten, im Neubau ausreichend Flächenreserven vorzusehen für einen in künftigen Jahrzehnten nicht auszuschließenden Bedarf an Büro- / Ruheräumen für hauptamtliche Feuerwehrkräfte. Aktuell besteht ein solcher Bedarf aufgrund der ausgesprochen starken Einsatzfähigkeit der Feuerwehr mit Hilfe ehrenamtlicher Feuerwehrleute nicht; wie erläutert ist dieser auch nicht konkret absehbar.

Die Verwaltung nimmt die aus dem Gemeinderat geäußerte Anforderung ernst, ausreichende Flächenreserven im Raumprogramm zu berücksichtigen, und wird sich hinsichtlich der genauen Ausgestaltung eng mit der Feuerwehr abstimmen. Die Bauweise soll sicherstellen, dass im Neubau unterschiedliche künftige Bedarfe der Feuerwehr flexibel erfüllt werden können.

4. Zeitplan Neubau Feuerwehrhaus

Der weitere Projektablauf ist von mehreren Faktoren abhängig, die zeitlich nur schwer zu fassen sind und teilweise erhebliche Auswirkungen auf die Umsetzung haben können. So konnte der Grunderwerb der erforderlichen Flächen wie erläutert noch nicht vollständig abgeschlossen werden. Dies könnte noch Einfluss auf den vorliegenden Terminplan haben. Eine Fortschreibung des Terminplanes unter Berücksichtigung eines Zeitvorlaufes für die Schaffung von Planungsrecht sieht folgende Meilensteine vor:

- Wettbewerbsverfahren: Juli 2021 bis Februar 2022
- Preisgerichtssitzung: Februar 2022
- Vergabeverfahren Architekt und Fachplaner: Februar bis August 2022

Aufgrund üblicher Erfahrungswerte ist eine Bauausführung auf dieser Grundlage frühestens für **Mitte 2024 bis Ende 2025** zu erwarten.

In der Vorlage 105/2019 (Oktober 2019) zum Grundsatzbeschluss wurde ausgeführt, dass ein „Baustart frühestens drei Jahre nach der Grundsatzentscheidung geplant werden kann. Hinzu kommt eine Bauzeit, die mit ca. 2 Jahren anzusetzen ist.“

Mit den zusätzlichen Überlegungen und Planungen für ein Rettungszentrum wurde die Anpassung des Terminplans um ca. 6 Monate erforderlich. Die Coronasituation sowie personelle Engpässe im Hochbauamt haben eine weitere Streckung des Ablaufs notwendig gemacht; dieser beträgt momentan ca. 1 Jahr.

5. Kostenentwicklung

Der bisherige Ablauf und die vorgeschlagene Reduzierung auf eine Betriebswohnung ergibt folgende Auswirkungen auf die Kosten:

- Kostenmehrung aufgrund erforderlicher Anpassung gemäß Baupreisindex;
- Kostenminderung durch Wegfall der bislang vorgesehenen weiteren Betriebswohnungen.

Die Kosten für die Realisierung von Büro- / Ruheräumen liegen erst nach Durchführung des wettbewerblichen Verfahrens vor.

Die hieraus resultierenden Kostenauswirkungen im Einzelnen sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht verlässlich darstellbar. Die Verwaltung wird die Kostenentwicklung nach vorliegender Entwurfsplanung und Kostenberechnung im Rahmen des Baubeschlusses darstellen.

Finanzielle Auswirkungen:

- ☐ keine
- ☐ einmalige Kosten von _____ €
einmalige Erträge von _____ €
- ☐ lfd. jährliche Kosten von _____ €
lfd. jährliche Erträge von _____ €
- ☐ bei Bauinvestitionen ab 350.000 € siehe beil.
Folgekostenberechnung
- ☒ Haushaltsmittel bei Produktsachkonto 12600000 - 405 in Höhe von 18,4 Mio. EUR
und bei Produktsachkonto 54100000 - 568 in Höhe von 1,0 Mio. EUR vorhanden
- ☐ über-/außerplanmäßige Ausgabe von _____ € notwendig
- ☒ Sonstiges: Ermittlung des Kostenstandes nach Abschluss des Planungswettbe-
werbs bzw. bei Vorliegen einer abgestimmten Entwurfsplanung.

gez.
Beatrice Soltys
Bürgermeisterin

gez.
Johannes Berner
Erster Bürgermeister

gez.
Gabriele Zull
Oberbürgermeisterin

Anlagen:

1. Stellungnahme der Feuerwehr Fellbach vom 09.06.2021
2. Stellungnahme Beratungsunternehmen FORPLAN vom 30.04.2021