

Sitzungsvorlage DS 2017/125

Amt für Architektur und
Gebäudemanagement
Johannes Kazmaier
(Stand: **24.04.2017**)

Mitwirkung:
Bauordnungsamt
Hauptamt
Stadtkämmerei
Feuerwehr

Aktenzeichen: 1390/087-003

Ausschuss für Umwelt und Technik

öffentlich am 10.05.2017

Gemeinderat

öffentlich am 22.05.2017

Investitionen Feuerwehr/Jugendfeuerwehr

- Ausbau von Dachgeschoss über der Feuerwehr-Fahrzeughalle in der Charlottenstraße 40 für Räume der Jugendfeuerwehr
- Sachbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Dem geplanten Ausbau des Dachraumes über der Feuerwehr- Fahrzeughalle Charlottenstraße 40 in Ravensburg (Kernstadt) für Jugendräume der Freiwilligen Feuerwehr Ravensburg mit Gesamtkosten einschließlich Ausstattung und Möblierung von 390.000,00 € wird zugestimmt.
2. Für die Maßnahme sind im Haushalt 2017 unter der Fipo 2.1390.9400.000-0100 (HH- Plan 2017-Entwurf- Seite 246) Projektmittel in Höhe von 350.000,00 € finanziert.
Die überplanmäßigen Ausgaben von 40.000 € werden vorläufig abgedeckt durch derzeit nicht benötigte Mittel bei der Maßnahme Raummodule Kuppelnaus Schule, Fipo 2.2990.9420.000-1010.
Die Finanzierung ist ergänzend im Nachtragshaushalt abschließend darzustellen.
3. Der Sperrvermerk bei Fipo 2.1390.9400.000-0100 wird aufgehoben

Sachverhalt:

1. Bedarf

Die Freiwillige Feuerwehr Ravensburg benötigt größere Jugendräume, da die bisherigen Räume für die stark gewachsene Jugendfeuerwehr nicht mehr ausreichen. Um auch in Zukunft eine attraktive Jugendarbeit der Feuerwehr gewährleisten zu können ist eine Erweiterung dringend nötig.

Da die Jugendfeuerwehr ein wichtiger Bestandteil zur Erhaltung der Freiwilligen-Struktur darstellt, werden inzwischen bereits Kinder ab dem Alter von 10 Jahren in die "Kinderfeuerwehr" aufgenommen. Zum derzeitigen Zeitpunkt befinden sich bei der Freiwilligen Feuerwehr Ravensburg über 40 Jugendliche und 15 Betreuer und erfreulicherweise nehmen die Gruppen noch weiter zu.

2. Planung

Der Ausbau des Dachgeschosses ist so geplant, dass die gesamte Jugendarbeit der Freiwilligen Feuerwehr dort untergebracht werden kann.

Eine weitere Verbesserung zur derzeitigen Situation entsteht durch die räumliche Trennung von Jugendfeuerwehr und aktiver Mannschaft.

Es entsteht ein Bereich für die Jugend, der über einen eigenen Zugang erschlossen wird und sich dennoch im direkten Einzugsbereich der Feuerwehr befindet.

Neben Räumen für Schulung und Aufenthalt mit Teeküche sind weitere Räume für ein Büro der Betreuer, ein Raum für Garderobe und ein Sanitärbereich geplant. An den Eingangsbereich mit Windfang schließt sich neben den WCs ein Putzraum an. Im vorderen Teil des Dachgeschosses befindet sich eine zweite Ebene, die später in Eigenleistung ausgebaut werden soll und dann als Kleiderkammer und Bühne dient.

Belichtet werden die Räume über mehrere Dachfenster, sowie Fenster und Verglasungen an den Giebelseiten.

3. Technische Ausführung

Der Dachraum wurde beim Erbauen der Fahrzeughalle bereits für den Ausbau vorbereitet.

Neben der eingezogenen Decke sind bereits verschiedene Strukturen dafür vorgesehen. Die Wasser- und Abwasserrohre, Zuleitungen für Heizung, Strom etc. und die Auswechslungen in den Sparren für die Dachfenster sind bereits vorhanden.

Erschlossen wird das Dachgeschoss über eine neue Treppe an der Ostseite des Gebäudes. Diese Treppe ist im Brandfall der angrenzenden Tiefgarage gegen evt. aufsteigenden Rauch durch eine Einhausung ausreichend geschützt.

Das BOA favorisiert im Rahmen des vorbeugenden Brandschutzes den 2. Rettungs-/ Fluchtweg über die zusätzliche Treppe am Westgiebel. Allerdings liegt diese im Bereich der Zu- und Ausfahrt aus dem Feuerwehrhof. Befürchtet werden Kollisionen an der nordwestlichen Hausecke; zudem entfallen Stellplätze für anrückende Feuerwehrleute entlang der Westfront des Gebäudes. Eine abschließende Entscheidung über das Brandschutzkonzept wird im Rahmen der Genehmigungsplanung erfolgen.

4. **Kosten und Finanzierung:**

Die Maßnahme ist im Vermögenshaushalt 2017, Fipo 2.1390.9400.000-0100 mit 350.000 € finanziert. Grundlage für die Anmeldung war die Kostenermittlung anhand des Vorentwurfs vom 22.08.2014.

Die Kosten wurden am 09.03.2017 von mlw-architekten nach DIN 276 neu berechnet.

Trotz kostensparenden Reduzierungen bei verschiedenen Teilmaßnahmen (siehe unten) ist das Ergebnis, dass durch die hohe Auftragslage im Baugewerbe von Gesamtkosten mit 390.000 € auszugehen ist.

Damit liegt die heutige Kostenermittlung rund 40.000 € über dem Planansatz. In den Kosten sind 14.500 € für die Bauherrenfunktion des AGM enthalten, die im Verwaltungshaushalt (1.6010.1580.000) wieder eingenommen werden. Die überplanmäßigen Ausgaben von 40.000 € werden vorläufig abgedeckt durch derzeit nicht benötigte Mittel bei der Maßnahme Raummodule an der Kuppelnauschule, Fipo 2.2990.9420.000-1010. Die Finanzierung soll ergänzend im Nachtragshaushalt abschließend dargestellt werden.

Reduzierungen/Einsparungen:

Nach einem Rauchversuch in der Tiefgarage mit einer ausführlichen Dokumentation kann im Einvernehmen zwischen Bauordnungsamt und Feuerwehr der ursprünglich geforderte Deckel über der Tiefgarageneinfahrt entfallen, die Kosteneinsparung beträgt damit rund 45.000,00 € (Brutto).

Weitere Einsparungen werden erreicht durch den Verzicht auf den sofortigen Ausbau der zweiten Dachbodens über den Umkleide-, Sanitärbereich, Reduzierung der Dachflächenfenster und durch verschiedene kleinere Eigenleistungen.

Für das Projekt wurde eine Landesbeihilfe in Höhe von 55.000 € beantragt. Durch den Verzicht des Dachboden - Ausbaus wird sich dieser Betrag etwas verringern.

Die Landesbeihilfe wurde bisher nicht bewilligt. Daher ist im Haushaltsplan die Maßnahme mit einem "Sperrvermerk bis zur Bewilligung der Landesbeihilfe oder der Zustimmung der Bewilligungsbehörde zum vorzeitigen Maßnahmenbeginn" gesperrt.

Dem Antrag auf einen vorzeitigen Maßnahmenbeginn wurde vom Landratsamt als zuständige Bewilligungsstelle mit Schreiben vom 20.08.2015 zugestimmt. Die Maßnahme kann damit sofort begonnen werden, der Beginn ist für die Förderung unschädlich. Die Zustimmung des vorzeitigen Maßnahmenbeginns wurde begründet, allerdings besteht kein Rechtsanspruch auf eine Zuwendung.

Der Sperrvermerk kann aufgehoben werden, es ist aber nicht auszuschließen, dass die beantragte Landesbeihilfe auch mittelfristig nicht bewilligt wird.

Die Baumaßnahme wurde als fachtechnisch zwingend und zeitnah notwendig erachtet. Aus diesem Grund soll die Schaffung des Jugendraumes ohne vorliegenden Bewilligungsbescheid erfolgen. Das Risiko liegt in der nachträglichen Bewilligung des beantragten Landeszuschusses.

Einmalige Kosten (Beschaffungs-/Herstellungskosten, abzügl. Zuschüsse, Beiträge usw.)	
Gesamtkosten	390.000,00 €

Laufende Kosten (u. a. Personal-, Sachkosten, abzüglich zu erwartende Einnahmen)	
Ausgaben: Abschreibung (50 Jahre, entspricht 2%)	8.000,00 €/A
Verzinsung (4% kalkulatorischer Zinssatz, entspricht 2% durchschnittlich über die Laufzeit)	8.000,00 €/A
Nebenkosten DG1: 149,6 m ² * 3,60 €/m ² /Mon.inkl. Reinigung * 12 Mon.= 6.462,72 €/A DG2: 32,1 m ² * 2,50 €/m ² /Mon.inkl. Reinigung * 12 Mon.= 963,00 €/A	7.425,72 €/A

Mittelbereitstellung im Haushalt
Vermögenshaushalt: Fipo: 2.1390.9400.000-0100 und 40.000 € abgedeckt durch Minderausgaben bei Fipo 2.2990.9420.000-1010