

Verfasser:
Amt für Architektur und Gebäudemanagement, Elisa Werner

Stand: 12.12.2022

Az.

Beteiligung:
Stabstelle Feuerwehr
Stadtkämmerei

Gemeinderat	19.12.2022	öffentlich
-------------	------------	------------

**Ausbau des Dachgeschosses über der Feuerwehrfahrzeughalle in der
Charlottenstraße zum Jugendraum (inkl. Nebenräume) für die Jugendfeuerwehr
- Sachbeschluss**

Beschlussvorschlag:

1. Dem Einbau von Räumen der Jugendfeuerwehr für die Freiwillige Feuerwehr Ravensburg im Dachgeschoss des Gebäude Charlottenstraße 40 (Fahrzeughalle) wird zugestimmt.
2. Der Projektrealisierung wird ein Kostenrahmen von 900.000 € zugrunde gelegt. Die Kostengenauigkeit orientiert sich an einer Kostenschätzung nach DIN, entsprechend einer Genauigkeit von +/- 30 % (Kostenbandbreite 630.000 – 1.170.000 €).
3. Für die Maßnahme sind unter der Auftragsnummer 765126000003 (Feuerwehr Ravensburg, Jugendraum) 100.000 € im Nachtragsplan 2022 Seite 58 sowie weitere 800.000 € im Haushaltsplanentwurf 2023/2024 veranschlagt. Die Umsetzung der Maßnahme erfolgt vorbehaltlich der Beschlussfassung des Gemeinderates über den Doppelhaushalt 2023/2024 sowie der Genehmigung durch das Regierungspräsidium Tübingen.

Ausgangssituation und Standpunkt

Die Freiwillige Feuerwehr Ravensburg benötigt nach wie vor größere und vor allem eigene Räumlichkeiten für die Jugendfeuerwehr, da die aktuell genutzten Räume im Feuerwehrhaus Salzstadel für die weiterhin stark gewachsene Jugendfeuerwehr nicht mehr ausreichen. Um auch in Zukunft eine attraktive Jugendarbeit in der Freiwilligen Feuerwehr gewährleisten zu können, ist die Schaffung neuer Räumlichkeiten dringend notwendig. Da die Jugendfeuerwehr ein wichtiger Bestandteil zur Erhaltung der ehrenamtlichen Struktur in der Freiwilligen Feuerwehr 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 insgesamt über 60 Mädchen und Jungen in der Jugendfeuerwehr. 15 Jugendwarte betreuen derzeit die Jugendlichen und erfreulicherweise nimmt das allgemeine Interesse an der Jugendfeuerwehr weiterhin zu.

Am 22.05.2017 hat der Gemeinderat dem geplanten Ausbau des Dachraumes über der Feuerwehrfahrzeughalle Charlottenstraße 40 in Ravensburg (Kernstadt) für Jugendräume der Freiwilligen Feuerwehr Ravensburg einstimmig zugestimmt. Mit dem Beschluss wurden Gesamtkosten von 390.000 € einschließlich Ausstattung und Möblierung bewilligt. Der Beschluss erfolgte unter der Annahme, dass bei der Neubauplanung ausreichende Lastreserven für die geplante Nutzung angesetzt wurden. Dies hat sich in der weiterführenden Planung nicht bestätigt. Die Fahrzeughalle wurde nur zur Unterbringung von Fahrzeugen im Erdgeschoß und Lagergut im Dachgeschoß konzipiert. Für eine Aufenthaltsnutzung von bis zu 65 Personen im Dachgeschoß müssen jedoch höhere Lastannahmen angesetzt werden.

Nach einer vertieften Untersuchung muss das Tragwerk für die erhöhte Lastenaufnahme erhebliche nachgebessert werden. Aufgrund der hohen Nachrüstungskosten wurden zunächst Alternativlösungen im Bereich der Bestandsgebäude geprüft. Dabei ist bei Umbaumaßnahmen im Salzstadel der Denkmalschutz zu beachten. Im Ergebnis konnte keine wirtschaftlichere Alternative gefunden werden, die gleichzeitig die Funktionalität im Hauptgebäude nicht beeinträchtigt. Die Verwaltung empfiehlt daher, die Umsetzung des Projekts mit Nachdruck weiter zu verfolgen.

Planungsziele und Projektrealisierung

Im Dachgeschoss der Fahrzeughalle kann die gesamte Jugendarbeit der Freiwilligen Feuerwehr untergebracht werden. Eine weitere Verbesserung zur derzeitigen Situation entsteht durch die räumliche Trennung von Jugendfeuerwehr und aktiver Mannschaft. Die Jugendräume erhalten einen eigenen Zugang und befinden sich dennoch im direkten Einzugsbereich der Feuerwehr.

Neben Räumen für Schulung und Aufenthalt mit Teeküche sind weitere Räume für ein Büro der Betreuer, ein Raum für Garderobe, ein Sanitärbereich sowie ein Putzraum geplant. An den Eingangsbereich mit Windfang schließt sich ein WC an. Im vorderen Teil des Dachgeschosses befindet sich eine zweite Ebene, die als Kleiderkammer und Bühne dienen soll. Hier finden ebenso die Spinde der Jugendfeuerwehr ihren Platz. Belichtet werden die Räume über mehrere Dachfenster, sowie Fenster und Verglasungen an den Giebelseiten.

Der Dachraum wurde beim Erbauen der Fahrzeughalle bereits für eine Nutzbarmachung vorbereitet. Verschiedenen Strukturen für Wasser- und Abwasserrohre, Zuleitungen für Heizung, Strom, Glasfaser 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. Die baurechtliche Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens wurde grundsätzlich geprüft.

Im Rahmen der Maßnahme wird die Nachrüstung einer Photovoltaikanlage untersucht, die gemäß Altstadtsatzung und Denkmalschutz zunächst nicht genehmigungsfähig ist. Im Weiteren wird versucht eine Campuslösung mit einem hohen Eigenversorgungsanteil für die Feuerwehr zu finden. Eine Finanzierung erfolgt nicht zulasten des Projektes.

Kosten und Finanzierung:

Dem Sachbeschluss liegt eine Vorentwurfsplanung mit Kostenschätzung zugrunde. Die im Beschlussvorschlag genannten Projektkosten von 900.000 € bilden den aktuellen Kenntnisstand ab, beinhaltet in Anwendung der DIN aber eine Ungenauigkeit von +/- 30 %. Rechnerisch ergibt sich daraus eine Kostenspanne von 670.000 – 1.170.000 €, wobei der untere Wert aufgrund der aktuellen Preisentwicklungen unrealistisch ist.

Finanzhaushalt (investive Auszahlungen und Einzahlungen)	
Gesamtkosten der Maßnahme	900.000 €
Mittelbereitstellung im Haushaltsplan	
Auftrag	765126000003
Bezeichnung	Feuerwehr Ravensburg, Jugendraum
Seite im Haushaltsplan 2023/2024	196
Planansatz Auszahlung	100.000 € in 2022 800.000 € in 2023
ergebniswirksame Folgekosten im Ergebnishaushalt	
jährliche Folgekosten netto gesamt	18.000 €
davon Sachaufwand	noch offen
davon Abschreibungen (Durchschnitt)	18.000 €

Anlage/n:

Anlage 1: Grundriss Jugendraum
Anlage 2: Schnitt