



Stadt
Rottenburg
am Neckar

Beschlussvorlage Nr. 2018/089

10.04.2018

Federführend: Hochbauamt

Beteiligt:

Tagesordnungspunkt:

Feuerwehrgerätehaus Wurmlingen - Planungsbeschluss bis Leistungsphase 3

Beratungsfolge:

Gemeinderat	15.05.2018	Entscheidung	öffentlich
-------------	------------	--------------	------------

Stand der bisherigen Beratung:

22.09.2016	Ortschaftsrat: Vorstellung Machbarkeitsstudie zum Bestandsgebäude Unterjesinger Straße 22
11.10.2016	Verwaltungsausschuss: Vorstellung Machbarkeitsstudie zum Bestandsgebäude Unterjesinger Straße 22 (nichtöffentlich)
20.10.2016	Ortschaftsrat: Beschluss zum Neubau am Standort Pfäffinger Straße
28.09.2017	Ortschaftsrat: Information zu Gründungsproblemen am Standort Pfäffinger Straße (nichtöffentlich)
25.01.2018	Ortschaftsrat: Standortfrage
26.04.2018	Ortschaftsrat: Aufstellungsbeschluss B-Plan „Hinter den Gärten“
15.05.2018	Gemeinderat: Aufstellungsbeschluss B-Plan „Hinter den Gärten“

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat beschließt die Planung für den Neubau eines Feuerwehrgerätehauses an der L372 (Flurstücke 1334, 1335, 1336, 1338) bis zur Leistungsphase 3 (Entwurf) nach HOAI. Das Architekturbüro Duttlinger wird mit der Planung beauftragt.

Anlagen:

Aufstellungsbeschluss

Schematische Darstellung des Feuerwehrgerätehauses mit Außenbereichen

gez. Stephan Neher
Oberbürgermeister

gez. Thomas Weigel
Bürgermeister

gez. Markus Gärtner
Amtsleiter

Finanzielle Auswirkungen:

HHJ	Kostenstelle / PSP-Element	Sachkonto	Planansatz
2018	7.181260.005	7871	50.000 EUR
			EUR
			EUR
Summe			EUR

Inanspruchnahme einer Verpflichtungs-ermächtigung		Bereits verfügt über	0 EUR
ja nein		Somit noch verfügbar	50.000 EUR
- in Höhe von	EUR	Antragssumme lt. Vorlage	40.000 EUR
- Ansatz VE im HHPl.	EUR	Danach noch verfügbar	10.000 EUR
- üpl. / apl.	EUR	Diese Restmittel werden noch benötigt X ja nein	
		Die Bewilligung einer üpl. /apl. Aufwendungen / Auszahlungen ist notwendig in Höhe von	EUR
		Deckungsnachweis:	

Jährliche Folgekosten / -kosten nach der Realisierung:

Sichtvermerk, gegebenenfalls Stellungnahme der Stadtkämmerei:

Vorlage relevant für:

Jugendvertretung

Integrationsbeirat

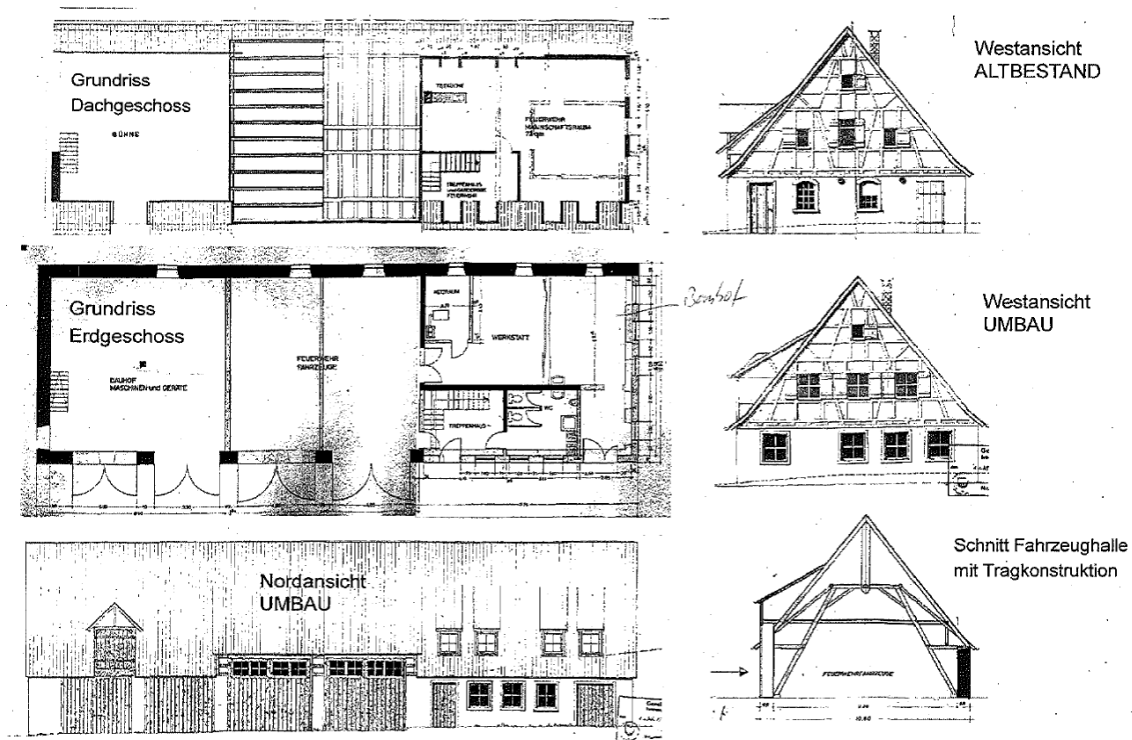
Behindertenbeirat

Begründung

Die zwei Gebäude in der Unterjesinger Straße 22 werden derzeit als Bauhof und als Feuerwehrgerätehaus genutzt.

In den Jahren 1976 bis 1977 wurde in Eigenregie unter fachkundiger Anleitung des damaligen Abteilungskommandanten und mit Unterstützung des damaligen Stadtbaumeister der ehemalige Farrenstall mit Wohnungen zu einem Feuerwehrgerätehaus umgebaut.

2004 wurde ein Durchbruch zum Bauhof geschaffen und der Werkstatt und Lagerbereich neu gestaltet. *(Infos entnommen aus der Präsentation von Ortschaftsrat Martin Rasch 2015)*



2016 wurde das Architekturbüro Kuhn-Adis von der Stadtverwaltung mit einer Bestandsaufnahme und einer Machbarkeitsstudie beauftragt. Ziel der Untersuchung war es, den Sanierungsaufwand einzuschätzen und Umbaualternativen zu entwickeln.

Die Machbarkeitsstudie beschäftigt sich zunächst mit einer Bestandanalyse bezüglich des Raumprogramms, der Tragkonstruktion des bestehenden Gebäudes und den Außenflächen.

BESTANDSANALYSE - Bestand in der Unterjesinger Straße

RAUMPROGRAMM

Soll Flächen: nach DIN 14092-1 Bau von Feuerwehrgerätehäuser

Ist Flächen: Bestand

Die Abweichungen, insbesondere in den Kernbereichen eines Feuerwehrgerätehauses (Fahrzeughalle und Umkleiden) zeigen den Handlungsbedarf auf.

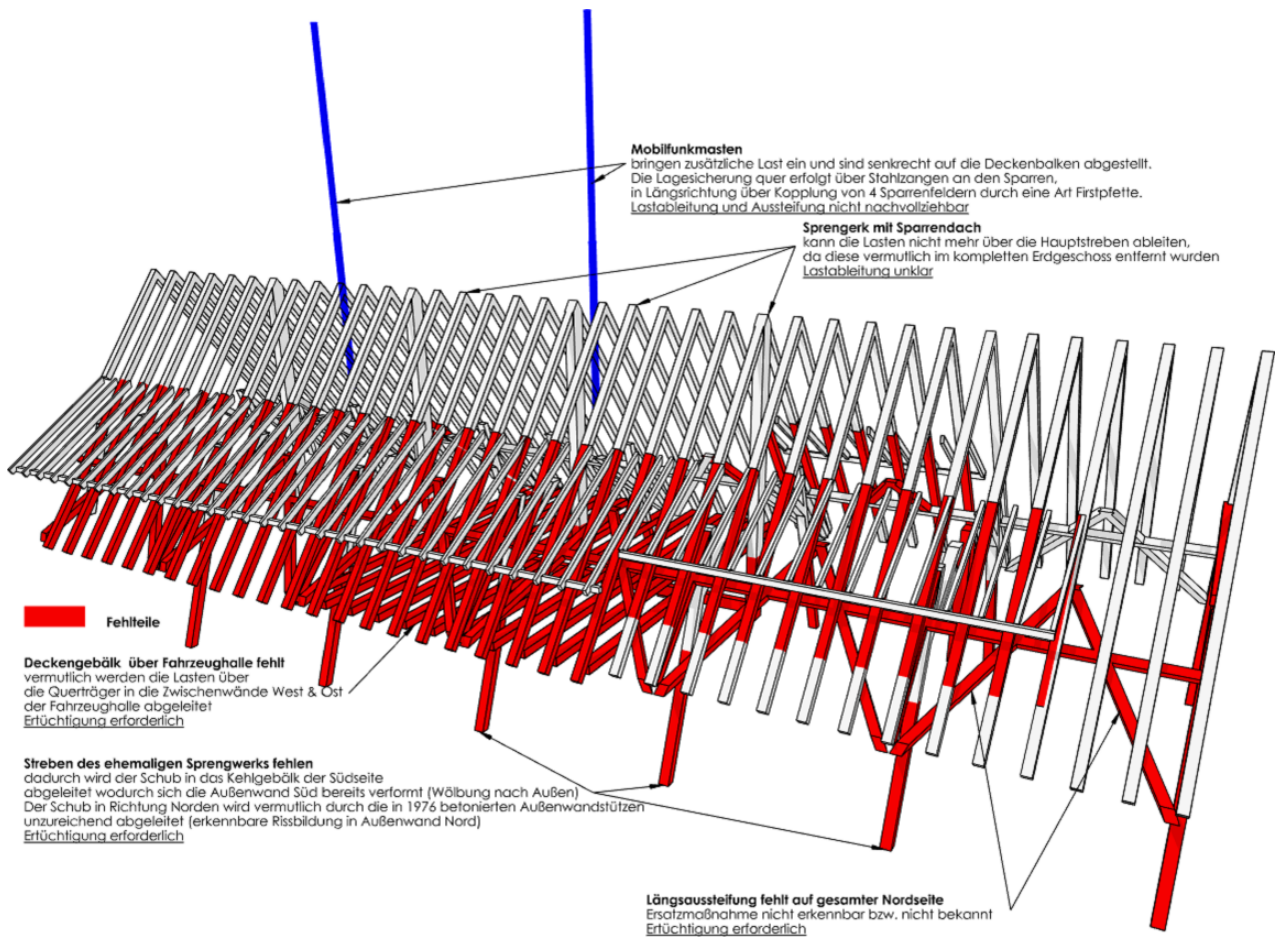
	SOLL	IST
Fahrzeug 1	4,5 x 10	4,35 x 9,6
Fahrzeug 2	4,5 x 12,5	4,35 x 9,6

Die Umkleiden sind nicht sachgerecht direkt bei den Fahrzeugen / Unfallgefahr positioniert.

	SOLL	IST
Umkleide W	2,4	fehlt
Dusche W		fehlt
Sanitär M		nicht ausreichend ausgestattet
Trocknungsraum	6,0	fehlt
Funk-/Telekommunikationsraum	12,0	fehlt
Schulungsraum	60,0	53,0
Jugendraum	20,0	fehlt
Erste Hilfe	15,0	fehlt
Bereitschaftsraum	15,0	fehlt
Büro	12,0	10,0
Werkstatt	12,0	6,4
Lager	12,0	21,2 (kombiniert mit Funkraum)
Putzmittel	4,0	fehlt

TRAGWERK

Die Untersuchung hat festgestellt, dass vom Originaldachtragwerk im Laufe der Umbauten wesentliche Bauteile entfernt wurden und das Tragwerk erheblich gestört ist. Ein statischer Nachweis ist nicht mehr möglich. Die veränderte Tragkonstruktion hat bereits zu sichtbaren Verformungen und Rissen geführt.



AUSSENANLAGEN

	SOLL	IST
Stauraum vor den Toren	nicht ausreichend	
Parkplätze	18	12
PKW Zufahrt	nicht optimal	
	Zufahrt der PKW und Alarmausfahrt sollten sich möglichst nicht kreuzen.	

Zugang ins Gebäude nicht optimal
Zugangsweg ins Gebäude soll die An- und Ausfahrtsspuren
nicht kreuzen

FAZIT Bestandsanalyse

Das Bestandsgebäude der Freiwilligen Feuerwehr in Wurmlingen erfüllt nicht mehr die einschlägigen Vorschriften für Feuerwehrhäuser. Die Fahrzeughalle, die Umkleiden sowie die Sanitärräume sind zu klein oder nicht vorhanden. Die äußere und innere Organisation der Flächen und Abläufe ist ungeschickt und birgt Gefahren.

Der in 1977 umgebaute ehemalige Farrenstall ist sanierungsbedürftig. Das Tragwerk weist erhebliche Mängel auf und entspricht nicht den heutigen Anforderungen an die Standsicherheit, Aufwendungen zur Ertüchtigung sind dringend anzuraten.

...

Ein Neubau auf passender neuer Standortfläche ist unsere Empfehlung. Sollte dies nicht umsetzbar sein, ist unseres Erachtens aus den beiden o.g. Betrachtungen ebenfalls der Neubau einem Umbau vorzuziehen.

kuhn adis
freie architekten
Juli 2016

STANDORT Pfäffinger Straße

Die Stadt verfügt über zwei Grundstücke Flurstück 620/5 und 620/6 in der Pfäffinger Straße, die sich auf Grund der Grundstücksgröße für ein neues Feuerwehrgerätehaus eignen würden. Im Zuge der Neuorganisation der Bauhöfe „Stützpunktbauhof der Ortschaften Wurmlingen, Wendelsheim, Oberndorf“ ist auch eine Kombination von Bauhof und Feuerwehrgerätehaus in Betracht gezogen worden.

Das Architekturbüro Duttlinger wurde (auf Empfehlung der Feuerwehrabteilung Wurmlingen, Hinweis FFW Hirrlingen) beauftragt, die Grundstücke in der Pfäffinger Straße hinsichtlich der Bebaubarkeit für einen Bauhof und ein Feuerwehrgerätehaus zu prüfen und ein kompaktes Gebäude zu entwerfen.

Der Entwurf sieht ein dreigeschossiges kompaktes Gebäude vor, dass im Winkel von 90° zur Pfäffinger Straße mittig auf die Grundstücke platziert wird. Durch den Geländeverlauf bietet es sich an einen unteren Bauhof und einen oberen Feuerwehrhof auszubilden. Die Technischen Betriebe erhalten im unteren Geschoss die notwendigen Stellplätze und Einrichtungen, die Feuerwehr in der darüber liegenden Ebene die Fahrzeughalle (2-geschossig), die Umkleiden und Verwaltungsräume und in der obersten Etage die Schulungsräume.

Im Zuge der Planung wurde auch der Baugrund untersucht. Große Teile des Baufeldes sind durch mächtige, künstliche Auffüllungen entstanden. Es handelt sich um Abraum des ehemaligen Gipsabbaus mit Bauschuttresten und unkontrolliert abgeschüttetem Material. Das vorgefundene Material ist zur Lastabtragung nicht geeignet.

Eine Gründung auf dem vorgefundenen Boden wäre durch folgende baulich-technischen Maßnahmen: Ausbildung der Bodenplatte als freitragende Decke auf einer Bohr-Pfahlgründung, die in die tief liegende Gipskeuperschicht einbindet und ein umfangreicher Bodenaustausch. Durch den Aushub und die Entsorgung des Aushubmaterials und die Ausbildung der Bohrpfähle mit einer freitragenden Bodenplatte ergeben sich voraussichtlich sehr hohe Kosten. Die Kosten der Bodenaustausch und die Gründung machen allein knapp 30 % der gesamten reinen Baukosten aus.

Die Gesamtprojektkosten für den Bauhof und die Feuerwehr sind mit 3.950.000 EUR berechnet, die reinen Baukosten belaufen sich auf ca. 2.800.000 EUR, davon entfallen allein ca. 800.000 EUR für Aufwendungen in den Bodenaustausch und die Gründung.

Aus diesem Grund wird die Lösung eines kompakten dreigeschossigen Baukörpers an diesem Standort nicht weiter verfolgt.

STANDORT L372

Im Zuge der Wohnbaulandentwicklung soll der Bereich „Hinter den Gärten“ entwickelt werden, der Aufstellungsbeschluss wird in gleicher Sitzung gefasst.

Das Planungskonzept sieht neben der hauptsächlichen Wohnnutzung an der L372 den Standort des neuen Feuerwehrgerätehauses vor. Der Standort ist zentral und verkehrsgünstig gelegen und schirmt einen Teil des Straßenlärms durch den geplanten Neubau ab.

Um aus oben erläuterten Gründen keine zeitlichen Verzögerungen beim Projekt Feuerwehrgerätehaus zu bekommen, soll parallel zum Bebauungsplanverfahren das Feuerwehrgerätehaus an dieser Stelle geplant werden. Die Überlegungen aus dem

Architektenentwurf zum Standort Pfäffinger Straße können teilweise übernommen werden. Die Grundstücke sind im Eigentum der Stadt.