

Fachbereich 3 - Bürgerserv.,
Sicherh., Verk., Umw.

Datum:
27.06.2005

Beschlussvorlage

Beschließendes Gremium:
Feuerwehrausschuss

Betrifft:
Neubau eines Feuerwehrhauses, Ortsfeuerwehr Lüneburg-Mitte

Beratungsfolge:

Top	Öffentl. Status	Sitzungs- datum	Gremium
	Ö	12.07.2005	Feuerwehrausschuss
	N	19.07.2005	Verwaltungsausschuss
	N	27.09.2005	Verwaltungsausschuss
	Ö	29.09.2005	Rat der Stadt Lüneburg

Sachverhalt:

Seit mehr als 35 Jahren befindet sich das Feuerwehrgerätehaus für die Ortsfeuerwehr Lüneburg-Mitte (Hauptfeuerwache) in der Kaufhausstraße. Insbesondere in der Fahrzeughalle ist die Situation seit Jahren gekennzeichnet durch eine nicht mehr vertretbare räumliche Enge. Fahrzeugboxen werden mehrfach genutzt, was unter Beachtung der einschlägigen Unfallverhütungsvorschriften sehr problematisch ist. Auch feuerwehreinsatztaktisch ergeben sich Erschwernisse, die nicht mehr hinnehmbar sind.

Bewohner der direkt angrenzenden Gebäude sind immer weniger bereit, die mit dem Betrieb einer Hauptfeuerwehrwache einhergehenden Immissionen aus dem Übungs- und Einsatzbetrieb hinzunehmen.

Nach Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 15.02.2000 wurde die LüWo mit der Planung des Feuerwehrneubaus auf dem Gelände des Lüneparks beauftragt. Die LüWo ihrerseits hat das Büro Meyer Arc mit den Planungen beauftragt.

In der Folgezeit wurde die Konzeption der neuen Feuerwache entwickelt und in den Gremien vorgestellt.

Nachdem nunmehr durch den Baubeginn der neuen Brücke über die Ilmenau auch die aus einsatztaktischen Gesichtspunkten erforderliche Erschließung gesichert ist, wurden die Pla-

nungen nochmals überprüft und aktualisiert. Besonders ist hierbei hervorzuheben, dass mit der Abwassergesellschaft Lüneburg mbH (AGL) ein gemeinsames Werkstattkonzept am Standort der Feuerwehr in der Entwicklung ist.

Die Einrichtung zur Schlauchpflege ist aus den Plänen herausgenommen worden. Die Atemschutzübungsstrecke wurde so konzipiert, dass sie auch in Zukunft von den Feuerwehren des Landkreises genutzt werden kann.

Derzeit steht allerdings noch die zum Bau erforderliche Abstimmung mit dem Landkreis hinsichtlich der Kostenbeteiligung aus.

Die Konzeption der Haustechnik wurde überarbeitet. Es ist geplant, die Wärmeversorgung über eine Holzhackschnitzelheizung und eine solarthermische Anlage zu erreichen. Dabei soll überwiegend Holz aus stadt eigenen Wäldern verwendet werden. Auch eine Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung soll auf das Dach gebaut werden.

Die auf dem Gelände zu errichtenden Wohnungen wurden ebenfalls überplant. Es ist nunmehr vorgesehen, eine Art Reihenhäuser zu bauen.

Die abgestimmten Entwürfe für das Feuerwehrhaus bzw. die Wohnungen werden in der Sitzung vorgestellt.

Ergänzende Sachdarstellung für den Verwaltungsausschuss am 27.09.2005 und für die Ratsitzung am 29.09.2005

Die Auszüge aus den Niederschriften über die Sitzungen des Feuerwehrausschusses am 12.07.2005 und des Verwaltungsausschusses am 19.07.2005 sind in der Anlage (Anlage 1, Anlage 2) beigefügt.

Die Planungen, die für den Neubau einer Feuerwache in Auftrag gegeben wurden, sind mittlerweile weitgehend abgeschlossen worden. Damit wurde der Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 24.07.2001 umgesetzt.

Die vorliegenden Planungen umfassen den Bau des Feuerwehrgerätehauses inkl. eines angegliederten Werkstattbereiches, einer Atemschutzanlage, Außenanlagen sowie angrenzender Wohngebäude für Bedienstete der Feuerwehr.

Die verkehrstechnische Anbindung des für den Neubau vorgesehenen Geländes schreitet voran, so dass nunmehr mit dem Bau der Feuerwache begonnen werden kann. Die Fertigstellung ist für das Jahr 2007 vorgesehen.

Gemäß den vorliegenden Planungsunterlagen der LÜWOBAU ist nach heutiger Einschätzung mit einem Gesamtvolumen in Höhe von ca. 8,8 Mio. € zu kalkulieren. Darin enthalten sind die Baukosten für das Gerätehaus inkl. technischer Einrichtungen, des Werkstattbereiches, der Atemschutzanlage, der Außenanlagen sowie der Ingenieur- und Planungsleistungen und der sonstigen Baunebenkosten (siehe Anlage 3).

Die LÜWOBAU erhält für die Erstellung der Außenanlagen einen Baukostenzuschuss in Höhe von 1.050.000 €. Dadurch vermindern sich die zu finanzierenden Investitionskosten.

Die Finanzierung des Bauvorhabens soll durch einen langfristigen Mietvertrag (20 Jahre) zwischen der LÜWOBAU und der Stadt Lüneburg sichergestellt werden. Der Entwurf des Mietvertrages sieht einen monatlichen Mietzins in Höhe von ca. 51.000 € zzgl. Nebenkosten vor. Die Jahresmiete beträgt demnach ca. 612.000 €.

Nach Ablauf des Mietvertrages wird mit der LÜWOBAU über den Ankauf der Feuerwache zu verhandeln sein. Während der Laufzeit des Mietvertrages besteht die Möglichkeit, dass der Verkaufserlös aus der alten Feuerwache Stadtmitte der LÜWOBAU als nachträglicher Baukostenzuschuss übertragen wird. Dementsprechend würde sich die Höhe der Miete verringern.

Die Zahlen beruhen auf Planungen. Das tatsächliche Ergebnis kann erst nach erfolgter Ausschreibung ermittelt werden. Nach Vorliegen der Ausschreibungsergebnisse werden dem Ausschuss die Zahlen erneut vorgestellt.

Für den Bau von Wohngebäuden für Bedienstete der Feuerwehr liegen ebenfalls Planungsunterlagen vor. Um die angestrebte Kaltmiete in Höhe von 4,50 €/m² zu realisieren, ist der LÜWOBAU ein Baukostenzuschuss in Höhe von 893.000 € zu zahlen. Die Höhe der Miete je m² wird für die ersten 10 Jahre festgeschrieben.

Für den Fall, dass die Wohnungen zu einem höheren Mietzins an Nicht-Bedienstete der Feuerwehr vermietet werden, führt die LÜWOBAU die darüber hinausgehenden Beträge an die Stadt ab.

Im Haushalt der Stadt Lüneburg sind demnach folgende Mittel zu veranschlagen:

Zuschuss für die Errichtung der Feuerwache	1.050.000,00 €
Zuschuss für die Feuerwehr-Wohngebäude	893.000,00 €
<u>Zuschuss gesamt</u>	<u>1.943.000,00 €</u>

davon sind durch vorhandene

<u>Rücklagen abgedeckt:</u>	<u>1.637.783,00 €</u>
zu finanzierender Zuschuss	305.217,00 €

Aufgeteilt auf die Haushaltsjahre 2006 und 2007 stellt sich dies wie folgt dar:

im Jahr 2006:

Zahlung der 1. Rate des Baukostenzuschusses 525.000,00 €
Die Entnahme erfolgt aus der vorhandenen Rücklage

im Jahr 2007:

Zahlung der 2. Rate des Baukostenzuschusses	525.000,00 €
Zahlung des Zuschusses für Wohngebäude	893.000,00 €
<u>Entnahme aus der vorhandenen Rücklage</u>	<u>1.112.783,00 €</u>
zu finanzierender Zuschuss	305.217,00 €

Beschlussvorschlag:

Dem Planungskonzept wird zugestimmt. Die Verwaltung wird beauftragt, das Finanzierungskonzept vorzubereiten und die Voraussetzungen für einen Baubeginn im Frühjahr 2006 zu schaffen.

Ergänzender Beschlussvorschlag für den Verwaltungsausschuss am 27.09.2005 und für die Ratssitzung am 29.09.2005

Die Sachdarstellung wird zur Kenntnis genommen. Die Verwaltung wird beauftragt, die Verträge mit der LÜWOBAU abzuschließen und die erforderlichen Haushaltsmittel zur Verfügung zu stellen.

Finanzielle Auswirkungen:

Kosten (in €)

a) für die Erarbeitung der Vorlage: **50,00 €**

aa) Vorbereitende Kosten, z.B. Ausschreibungen, Ortstermine, etc.

b) für die Umsetzung der Maßnahmen:

c) an Folgekosten:

d) Haushaltsrechtlich gesichert:

Ja

Nein

Haushaltsstelle:

Haushaltsjahr:

e) mögliche Einnahmen:

Anlagen:

1. Auszug aus der Niederschrift über die Sitzung des Feuerwehrausschusses am 12.07.2005

2. Auszug aus der Niederschrift über die Sitzung des Verwaltungsausschusses am 19.07.2005 (nichtöffentlich)

3. Feuerwehrgerätehaus - Berechnung

Beratungsergebnis:

	Sitzung am	TOP	Ein- stimmig	Mit Stimmen-Mehrheit Ja / Nein / Enthaltun- gen	lt. Be- schluss- vorschlag	abweichende(r) Empf /Beschluss	Unterschr. des Proto- kollf.
1							
2							
3							
4							

Beteiligte Bereiche / Fachbereiche:

Bereich 14 - Kämmerei, Steuern und Erbbaurechte

Bereich 15 - Betriebswirtschaft & Beteiligungsverwaltung, Controlling

Anhörung/Beteiligung erforderlich:

Ortsrat: _____

Ortsvorsteher/in: _____

Auszüge an folgende Bereiche bzw. Fachbereiche: 15, 1, 32, 3