

Bautechnik
Sachbearbeiterin: Frau Karin Meißner

Beschlussvorlage

Abt. 6/167/2019

Gremium / Ausschuss	Termin	Behandlung
Gemeinderat	23.07.2019	öffentlich

Top Nr. 8

Feuerwehrhaus – Erweiterung der Fahrzeughalle; Beauftragung der Planung und Bereitstellung der Mittel

Anlagen:

1. Lageplan Feuerwehr
2. Variante 1 Hallenerweiterung
3. Variante 2 Hallenerweiterung
4. Variante 3 Hallenerweiterung
5. Variante 4 Hallenerweiterung
6. Variante 4b Hallenerweiterung
7. Variante 5 Hallenerweiterung
8. Kostenschätzung Variante 4b und 5
9. Deckenertüchtigung Untergeschoss Waschhalle

Beschlussvorschlag:

1. Zur Unterbringung des zusätzlichen Fahrzeugs wird das Feuerwehrhaus der Freiwilligen Feuerwehr Pullach erweitert.
2. Die VBS wird zunächst beauftragt die Vorüberlegungen zum geplanten Erweiterungsbau um eine Fahrzeuggasse soweit voranzutreiben, bis ein baurechtlich und bautechnisch realisierbarer, abschließender Vorentwurf vorliegt und die Rahmenbedingungen einer Förderfähigkeit festgestellt sind. Auf das darauffolgende jeweilige Vergabeverfahren muss hierbei Rücksicht genommen werden.
3. Die Entscheidung ob das Bauvorhaben von der VBS oder der Gemeinde Pullach baulich umgesetzt werden soll, trifft der Gemeinderat mit Vorlage eines beschlussfähigen Vorentwurfs und der Kenntnis über die Höhe eines möglichen Zuschusses.
4. Alle der VBS im Rahmen der Vorplanung bis zum Vorentwurf entstehenden Kosten werden von der Gemeinde übernommen.
5. Die erforderlichen Mittel für die Erweiterung des Feuerwehrgerätehauses in Höhe von 720.000,00 € (Variante 5) werden im Haushalt 2020 vorgesehen.

Begründung:

Nachdem der Gemeinderat die Anschaffung eines Feuerwehrfahrzeuges beschlossen hat, ist es erforderlich, das Gerätehaus zu erweitern. Die Notwendigkeit einer geeigneten Einstellmöglichkeit wurde bereits anlässlich dieser Beschlussfassung vorgetragen. Am

Günstigsten wäre eine Fertigstellung der Erweiterung bis zur voraussichtlichen Auslieferung des Fahrzeugs im Frühjahr 2020.

Um festzustellen, ob und in welchem Umfang eine Realisierung möglich ist, wurde von der VBS eine Machbarkeitsstudie erstellt.

Auf Grund der Geometrie und Nutzung des Grundstücks ist lediglich eine Erweiterung des Gebäudes Richtung Norden möglich.

Die zu realisierende Gestaltung des Baukörpers wird durch die Vorgaben des Bebauungsplans sowie durch nachbarrechtliche Belange beeinflusst, welche im Verlauf der Planung entsprechend berücksichtigt werden müssen (ANLAGE 1).

Durch die sich im Verlauf der Planung ergebenden Rahmenbedingungen ergeben sich die in der Beschlussfassung formulierten Möglichkeiten der Umsetzung der Baumaßnahme.

Die Voruntersuchung der Bebaubarkeit des Grundstückes der Feuerwehr durch das Kommunalunternehmen VBS und das mit der Prüfung der Rahmenbedingungen beauftragte Architekturbüro meuer - planen beraten Architekten GmbH hatte zunächst vier Baukörpervarianten hervorgebracht (ANLAGE 2 - ANLAGE 5).

Diese Varianten wurden im Vorfeld in einem Termin den zuständigen Stellen des Landratsamtes München vorgestellt, um eine grundsätzliche baurechtliche Realisierbarkeit abzuklären.

Es wurden durch die Diskussion des Baukörpers und durch die baurechtliche Bewertung bei diesem Termin zwei weitere Varianten (Variante 4b und Variante 5) erarbeitet, welche nun die Grundlage für weitere Planungsschritte bilden können. Hierbei wird die Variante 4, mit einem optimierten Pultdach versehen, zur Variante 4b (ANLAGE 6) und der Baukörper der Variante 4 mit Versprüngen am Grenzverlauf und einer Grenzbebauung von höchstens 9,00 m zur Variante 5 verändert (ANLAGE 7).

Das Erfordernis einer Abstandsflächenübernahme wurde bei Variante 4b unumgänglich gesehen, sofern ein förderfähiger oder architektonisch hochwertiger Baukörper angestrebt wird. Die Variante 4b kann möglicherweise so gestaltet werden, dass für das Gebäude Fördermittel für Feuerwehrhäuser der Regierung von Oberbayern in Anspruch genommen werden könnten.

Ohne Abstandsflächenübernahme müsste der Baukörper mit einem Versprung oder mehreren Gebäudeversätzen errichtet werden, um den baurechtlichen Voraussetzungen zu entsprechen. Hierbei ist eine Grenzbebauung von maximal 9,00 m möglich. Hieraus ergibt sich Variante 5 (ANLAGE 7)

Möglicherweise ist jedoch eine nicht förderfähige Gestaltung des Erweiterungsbauwerks wirtschaftlicher zu realisieren und zudem dem zukünftigen Gebrauchszweck angemessener. Diese kann dennoch entweder der Gestalt der Variante 4b oder der Variante 5 entsprechen.

Die Kostenschätzung nach DIN 276 ohne Berücksichtigung der Kostengruppe 400 (Elektro, Heizung, Lüftung, Klima, Sanitär) und der Kostengruppe 700 (Honorare für Planer) beläuft sich bei Variante 4b auf ca. 300.000,00 € (brutto) und bei Variante 5 auf ca. 325.000,00 € (brutto) (ANLAGE 8). Enthalten ist hierin auch die statisch erforderliche Ertüchtigung der ehemaligen Waschhalle auf die Tragfähigkeit für ein Fahrzeug mit 18 Tonnen Gesamtgewicht (ANLAGE 9).

Nach grober Kostenprognose der Verwaltung sollten für den Umbau und die Erweiterung der Haustechnik für beide Varianten weitere 180.000,00 € angenommen werden. Der darin enthaltene Umbau der Lüftungsanlage an der Kellerdecke unterhalb der ehemaligen Waschhalle ist für die statische Ertüchtigung unumgänglich, da die einzubringende Stahlkonstruktion kraftschlüssig mit der Decke verbunden werden muss.

Das Honorar für die Planer und die restlichen Nebenkosten werden von der Verwaltung mit weiteren ca. 25% des Nettogesamt Betrags der Kostengruppen 300 und 400 geschätzt. Somit ergeben sich zum heutigen Vorplanungsstand die geschätzten Gesamtkosten von ca. 600.000,00 € (brutto) für Variante 4b und ca. 720.000,00 € (brutto) für Variante 5.

Der weitere Planungsfortgang muss in Abhängigkeit von den jeweiligen Untersuchungsergebnissen im Planungsprozess entsprechend angepasst werden.

Die konkrete Kubatur und Gestaltung des Erweiterungsbaus soll hinsichtlich der Förderfähigkeit

in den kommenden Wochen mit der Kreisbrandinspektion abgestimmt werden. Die Förderfähigkeit und die damit verbundenen Rahmenbedingungen beeinflussen den weiteren Planungsforgang.

Bei einem Ortstermin mit der Förderstelle wurde eine Förderung zwischen 20.000,00 bis 40.000,00 € in Aussicht gestellt.

Je nach Höhe der Förderung und den daran geknüpften baulichen und maßlichen Bedingungen, muss sodann eine geeignete Bauherrin für die Realisierung entsprechend dem zu fassenden Beschluss festgelegt werden, um auch den vergaberechtlichen Anforderungen gerecht zu werden. Hierbei sollte das wirtschaftlichste Vorgehen den Ausschlag geben. Im Grundsatz stehen folgende Varianten der Bauwerksrealisierung zur Auswahl:

- 1.) Der Erweiterungsbau kann in seiner Kubatur uneingeschränkt so errichtet werden, dass eine Förderung des Bauwerks durch die Regierung von Oberbayern möglich ist. In diesem Fall kann das Bauwerk durch die Gemeinde als Bauherrin errichtet werden. Tritt die VBS als Bauherr auf müsste sie sich wie die Gemeinde an die Vergaberichtlinien halten. Es müsste aber nicht jeder Zwischenschritt im Gemeinderat behandelt werden.
- 2.) Der Erweiterungsbau muss mit Rücksicht auf baurechtliche Zwänge oder durch andere Rahmenbedingungen gestaltet werden. Eine Beantragung von Fördermitteln ist hierbei entweder nicht möglich oder geringfügige Abweichungen von einer förderfähigen Variante sind wirtschaftlicher als die Inanspruchnahme von Fördermitteln. In diesem Fall tritt das Kommunalunternehmen VBS als Bauherrin auf.



Susanna Tausendfreund
Erste Bürgermeisterin