

Grundsatzentscheidung Standort Feuerwehrgerätehaus Oberwürzbach

| | |
|---|----------------------------|
| <i>Organisationseinheit:</i> Stadtentwicklung (61) | <i>Datum</i> 26.03.2024 |
|---|----------------------------|

| | | | |
|---|--------------|------------|---|
| <i>Beratungsfolge</i> | | | |
| Ortsrat St. Ingbert-Oberwürzbach | Anhörung | 08.04.2024 | N |
| Stadtentwicklungs-, Biosphären-, Umwelt- und Demographieausschuss | Vorberatung | 10.04.2024 | N |
| Stadtrat | Entscheidung | 25.04.2024 | Ö |

Beschlussvorschlag

Der Ansiedlung eines neuen Feuerwehrgerätehauses im Bereich „Kesselwald 4. Ahnung / Ommersheimer Straße“ in Oberwürzbach wird zugestimmt.

Sachverhalt

Mit Beschluss des Stadtrates vom 14. Juli 2022 (BV 0237) wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14.01 „Feuerwehrgerätehaus Oberwürzbach“ eingeleitet. Nach einer intensiven Begutachtung verschiedener Standorte innerhalb des Ortes hatte man sich damals letztlich auf den Standort „Im Hirschentale“ geeinigt.

Im Kontext der erheblichen Kostensteigerungen im Bereich des Hirschentals (Notwendigkeit der Verlegung der bestehenden Gashochdruckleitung innerhalb des Geltungsbereichs für rund 350.000 € sowie weitere ökologische Aspekte (u.a. Lage innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes) und darüber hinaus geschätzten Kosten von ca. 1,3 Mio. EUR für die Herrichtung des Baufeldes) hat die Verwaltung in 2023 eine erneute Prüfung verschiedener geeigneter Standorte in Oberwürzbach für die Ansiedlung eines neuen Feuerwehrgerätehauses initiiert.

Hierzu wurde auch eigens eine Arbeitsgruppe, bestehend aus Vertretern der Feuerwehr, der Verwaltung und der Politik, gegründet, die sich in regelmäßigen Abständen zu dem Vorhaben beraten hat.

Zur Beurteilung standen am Ende folgende Standorte aus:

- Hirschentale
- Sportplatz
- Kesselwald 4. Ahnung / Ommersheimer Straße

Weitere im Vorfeld geprüfte Standorte waren der jetzige Standort der Feuerwehr, ein Grundstück am Ende der Steckentalstraße, ein Grundstück in der Talstraße sowie Grundstücke am Ortsausgang, im Bereich des Kesselwaldes. Alle Grundstücke sind entweder aufgrund ihres Flächenzuschnitts, der Flächenverfügbarkeit oder aufgrund ökologischer Aspekte aus der weiteren Eignungsprüfung ausgeschieden.

Die beigefügte Gegenüberstellung der Eignung und der zu erwartenden Kosten der

einzelnen Standorte zeigt auf, dass die Beplanung des Standortes „Kesselwald 4. Ahnung / Ommersheimer Straße“ zum einen die kostengünstigste Variante darstellt, zumal durch den Erwerb der Grundstücke zusätzlich auch Wohnraum/Baugrundstücke geschaffen werden können.

Zum anderen ist aber auch aus städtebaulicher Sicht in diesem Bereich die Errichtung eines Feuerwehrgerätehauses zu begrüßen, da hier eine optimalere Einbettung des Vorhabens in das Ortsgefüge erzielt werden kann als im Bereich der anderen Standorte.

Der Standort „Sportplatz“ ist bezüglich des Flächenzuschnitts ebenfalls grundsätzlich für ein Feuerwehrgerätehaus geeignet. Allerdings würde durch die Neuansiedlung die ohnehin schon problematische Verkehrssituation im Umfeld des Sportvereins deutlich verschärft werden. Der Verein hat sich im Zuge der Abstimmungen auch stets kritisch gegenüber den Ansiedlungsplänen der Verwaltung geäußert. Es ist davon auszugehen, dass die Ansiedlung des Gerätehauses an diesem Standort von einer breiten Mehrheit im Ort nicht mitgetragen werden würde. Des Weiteren wären im Falle der Ansiedlung am Sportplatz Ersatzgrundstücke für den ruhenden Verkehr zu erwerben bzw. zu mieten, was wiederum weitere Kosten verursachen würde. Gespräche mit Eigentümern zu potenziell geeigneten Flächen wurden geführt, allerdings nicht finalisiert.

Die Feuerwehr bevorzugt nach eigener Aussage ebenfalls den Standort „Kesselwald 4. Ahnung / Ommersheimer Straße“.

In Abstimmung mit der Landesplanungsbehörde ist zudem im Bereich „Kesselwald 4. Ahnung / Ommersheimer Straße“ die Umsetzung eines kleineren Wohnbaugebietes in Verbindung mit der Feuerwehr denkbar, anvisiert ist auch, dass im Gebäudekomplex der Feuerwehr ggf. Wohnraum für aktive Feuerwehrangehörige geschaffen wird. Die Fläche wird im beschlossenen Wohnbauflächenentwicklungskonzept der Stadt auch als potenzielle Wohnbaufläche dargestellt, demnach entspräche eine derartige Entwicklung auch den Zielvorstellungen des Orts- und Stadtrates.

Im Vorfeld wurden bereits erfolgreich Gespräche mit den Privateigentümern der jeweilig betroffenen Parzellen im Bereich „Kesselwald 4. Ahnung / Ommersheimer Straße“ geführt, die entsprechenden Notartermine sind für April vereinbart. Die Eigentümer sind entweder bereit, ihre Grundstücke zu veräußern oder zumindest Teilbereiche ihrer Parzellen zu tauschen, so dass die Stadt ausreichend Fläche zur Errichtung des Feuerwehrgerätehauses erhält und die Eigentümer im rückwärtigen Bereich die Option eines Bauplatzes ermöglicht bekommen. Hierzu wurde im Bau- und Werksausschuss am 19. März 2024 auch ein entsprechender Beschluss (BV 1326) herbeigeführt.

Im Falle einer Zustimmung zum Standort „Kesselwald 4. Ahnung / Ommersheimer Straße“ ist der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 14.01 „Feuerwehrgerätehaus Oberwürzbach“ aufzuheben und ein neues Bauleitplanverfahren am neuen Standort einzuleiten. Entsprechende separate Beschlüsse erfolgen über BV 1353 und 1357.

Finanzielle Auswirkungen

Die Deckung der Mittel für den Ankauf der Grundstücke im Bereich „Kesselwald 4. Ahnung / Ommersheimer Straße“ erfolgt durch Umwidmung der Mittel i. H. v. 191.000,-€ von der Buchungsstelle 1.1.11.02/4303/783050 „Neubau Feuerwehrgerätehaus Oberwürzbach (Baumaßnahme)“ zu Gunsten der Buchungsstelle 1.1.11.01/4001.782200 „Erwerb von Grundstücken Auf dem Kesselwald“.

Die umgewidmeten Mittel aus der Buchungsstelle 1.1.11.02/4303/783050 „Neubau Feuerwehrgerätehaus Oberwürzbach (Baumaßnahme)“ sind im nächsten Doppelhaushalt erneut einzustellen.

Anlage/n

| | |
|---|-----------------------------|
| 1 | Gegenüberstellung Standorte |
|---|-----------------------------|

Feuerwehrgerätehaus Oberwüzbach
-
**Gegenüberstellung der zur Diskussion
stehenden Standorte**



Fahrzeughalle für 2 Löschfahrzeuge + 1
MTW: 3.751.470 € brutto

Bebauungsplan inkl. erforderlicher
Gutachten: 38.000 € brutto

Umlegung der vorhandenen
Gashochdruckleitung: 350.000 € brutto

Ausgleich vorhandener Waldflächen: ca.
35.000 € brutto

➤ **4.174.470 € brutto Gesamtkosten**

Lage innerhalb eines Landschafts-
schutzgebietes > Ausgliederungsantrag
erforderlich

KOSTENSCHÄTZUNG

Ersatzneubau Feuerwehrgerätehaus Oberwürzbach - Fahrzeughalle mit 2 Fahrzeugen

Kostenkennwerte für die Kostengruppen der 1. und 2. Ebene gem. DIN 276:
 FEUERWEHRHÄUSER
 Stand: BKI - Baukosten - Stand 2024 (Bundesdurchschnitt) inkl. 19% MwSt.

| KG | Kostengruppe der 1. Ebene | Menge Einheit | mittlerer Standard €/ Einheit | Kosten / brutto € | hoher Standard €/ Einheit | Kosten / brutto € |
|------------------------|------------------------------|----------------|----------------------------------|----------------------|------------------------------|----------------------|
| 100 | Grundstück | 0,00 m² GF | | --- | | --- |
| 200 | Herrichten und Erschließen | 4.265,00 m² GF | 16,00 | 68.240,00 € | 29,00 | 123.685,00 € |
| 300 | Bauwerk - Baukonstruktionen | 575,00 m² BGF | 1.881,00 | 1.081.575,00 € | 2.255,00 | 1.296.625,00 € |
| 400 | Bauwerk - Technische Anlagen | 575,00 m² BGF | 658,00 | 378.350,00 € | 860,00 | 494.500,00 € |
| 500 | Außenanlagen | 3.690,00 m² AF | 194,00 | 715.860,00 € | 379,00 | 1.398.510,00 € |
| 600 | Ausstattung und Kunstwerke | 575,00 m² BGF | 88,00 | 50.600,00 € | 142,00 | 81.650,00 € |
| 700 | Baunebenkosten (Honorare) | 575,00 m² BGF | 563,00 | 323.725,00 € | 620,00 | 356.500,00 € |
| KOSTEN / BRUTTO | | | | 2.618.350,00 € | | 3.751.470,00 € |

- * GF Grundstücksfläche
- * BGF Bruttogrundfläche
- * AF Außenanlagenfläche



- **3.588.190 €** (Pacht Ersatzstandort Parkplatz) - **3.688.190 €** (Erwerb Ersatzstandort Parkplatz) **brutto**
Gesamtkosten + noch nicht bezifferbare Kosten für erforderliche Pfahlgründung

Fahrzeughalle für 2 Löschfahrzeuge + 1 MTW: 3.253.190 € brutto

Abbruch und Rückbau vorhandener Ver- und Entsorgungsleitungen: 150.000 € brutto

Abbruch und Rückbau vorhandener Verkehrsanlagen: 25.000 € brutto

Pachtung / Erwerb Ersatzstandort Parkplatz (für ca. 50 Stellplätze): ca. 100.000 € brutto

Herrichtung Alternativstandorte Parkplatz (für ca. 50 Stellplätze): ca. 160.000 € brutto

kein Bebauungsplan erforderlich sowie keine Konflikte mit Schutzgebieten

STANDORT 2 - AM SPORTPLATZ

21.03.2024

KOSTENSCHÄTZUNG**Ersatzneubau Feuerwehrgerätehaus Oberwürzbach - Fahrzeughalle mit 2 Fahrzeugen**

Kostenkennwerte für die Kostengruppen der 1. und 2. Ebene gem. DIN 276:
FEUERWEHRHÄUSER
Stand: BKI - Baukosten - Stand 2024 (Bundesdurchschnitt) inkl. 19% MwSt.

| KG | Kostengruppe der 1. Ebene | Menge Einheit | mittlerer Standard €/ Einheit | Kosten / brutto € | hoher Standard €/ Einheit | Kosten / brutto € |
|------------------------|------------------------------|----------------|----------------------------------|-------------------|------------------------------|-------------------|
| 100 | Grundstück | 0,00 m² GF | | --- | | --- |
| 200 | Herrichten und Erschließen | 2.635,00 m² GF | 16,00 | 42.160,00 € | 29,00 | 76.415,00 € |
| 300 | Bauwerk - Baukonstruktionen | 575,00 m² BGF | 1.881,00 | 1.081.575,00 € | 2.255,00 | 1.296.625,00 € |
| 400 | Bauwerk - Technische Anlagen | 575,00 m² BGF | 658,00 | 378.350,00 € | 860,00 | 494.500,00 € |
| 500 | Außenanlagen | 2.500,00 m² AF | 194,00 | 485.000,00 € | 379,00 | 947.500,00 € |
| 600 | Ausstattung und Kunstwerke | 575,00 m² BGF | 88,00 | 50.600,00 € | 142,00 | 81.650,00 € |
| 700 | Baunebenkosten (Honorare) | 575,00 m² BGF | 563,00 | 323.725,00 € | 620,00 | 356.500,00 € |
| KOSTEN / BRUTTO | | | | 2.361.410,00 € | | 3.253.190,00 € |

- * GF Grundstücksfläche
- * BGF Bruttogrundfläche
- * AF Außenanlagenfläche



Fahrzeughalle für 2 Löschfahrzeuge + 1
MTW: 3.253.190 € brutto

Grundstückserwerb: ca. 141.000 € brutto

Aufstellung Bauleitplanverfahren: ca.
30.000 € brutto

➤ **3.424.190 € brutto Gesamtkosten**

keine Konflikte mit Schutzgebieten

KOSTENSCHÄTZUNG**Ersatzneubau Feuerwehrgerätehaus Oberwürzbach - Fahrzeughalle mit 2 Fahrzeugen**

Kostenkennwerte für die Kostengruppen der 1. und 2. Ebene gem. DIN 276:

FEUERWEHRHÄUSER

Stand: BKI - Baukosten - Stand 2024 (Bundesdurchschnitt) inkl. 19% MwSt.

| KG | Kostengruppe der 1. Ebene | Menge Einheit | mittlerer Standard €/ Einheit | Kosten / brutto € | hoher Standard €/ Einheit | Kosten / brutto € |
|------------------------|------------------------------|----------------|----------------------------------|----------------------|------------------------------|----------------------|
| 100 | Grundstück | 0,00 m² GF | | --- | | --- |
| 200 | Herrichten und Erschließen | 2.635,00 m² GF | 16,00 | 42.160,00 € | 29,00 | 76.415,00 € |
| 300 | Bauwerk - Baukonstruktionen | 575,00 m² BGF | 1.881,00 | 1.081.575,00 € | 2.255,00 | 1.296.625,00 € |
| 400 | Bauwerk - Technische Anlagen | 575,00 m² BGF | 658,00 | 378.350,00 € | 860,00 | 494.500,00 € |
| 500 | Außenanlagen | 2.500,00 m² AF | 194,00 | 485.000,00 € | 379,00 | 947.500,00 € |
| 600 | Ausstattung und Kunstwerke | 575,00 m² BGF | 88,00 | 50.600,00 € | 142,00 | 81.650,00 € |
| 700 | Baunebenkosten (Honorare) | 575,00 m² BGF | 563,00 | 323.725,00 € | 620,00 | 356.500,00 € |
| KOSTEN / BRUTTO | | | | 2.361.410,00 € | | 3.253.190,00 € |

* GF Grundstücksfläche

* BGF Bruttogrundfläche

* AF Außenanlagenfläche

| | Standort Hirsental | Standort Sportplatz | Standort Ommersheimer Straße |
|---------------------|---|---|--|
| Gesamtkosten brutto | 4.174.470 € | 3.588.190 - 3.688.190 € + Kosten Pfahlgründung | 3.424.190 € |
| BPlan erforderlich | ja | nein | ja |
| Zeitschiene | aufwendiges Bauleitplanverfahren > ca. 1 Jahr | direkte Umsetzung möglich | Bauleitplanverfahren > Abschluss voraussichtlich Ende 2024 |