Stadt Helmstedt
Der Bürgermeister
Immobilien und Betriebshof

16.08.2018

Öffentliche Sitzung

V 136/2018

Vorlage
an den
Rat der Stadt Helmstedt
über den
Ortsrat Emmerstedt,
den
Bau- und Umweltausschuss,
den
Finanzausschuss,
und den
Verwaltungsausschuss

Neubau des Mehrzweckhauses und Erweiterung des Feuerwehrgerätehauses Emmerstedt – Konzeptanpassung

Gemäß Ratsbeschluss wurden für die Jahre 2018/2019 die Planung und der Neubau des Mehrzweckhauses in Emmerstedt einschl. der Erweiterung und Umbau des direkt angrenzenden Feuerwehrgerätehauses am Schützenplatz vorgesehen. Es wurden hierfür insgesamt **1,6 Mio. €** (200 T€ in 2018 + 1,4 Mio. € in 2019) in den städtischen Haushalt eingestellt.

Die im Jahr 2017 durch die DELTA Bauplanung GmbH erstellte Konzeptstudie (s. Anlage 1), welche in Abstimmung zwischen Verwaltung, Ortsrat und Ortsfeuerwehr erarbeitet wurde, ging gemäß Kostenschätzung von Projektkosten in Höhe von ca. **2,3 Mio. €** aus.

Das Konzept beinhaltete folgende wesentliche Eckpunkte:

- Vollständiger Abbruch des vorhandenen Mehrzweckhauses

- Neubau einer Mehrzweckhalle an selbiger Stelle, jedoch größer als zuvor und entsprechend den Anforderungen der Nds. Versammlungsstättenverordnung; ca. 370 m² Grundfläche, Nutzung durch max. 216 Personen. Große Schiebetür-Öffnung in Richtung Schützenplatz zur Nutzung mit Festzelt für Großveranstaltungen (=> + ca. 130 weitere Personen)

- Erweiterung des Feuerwehrgebäudes in Richtung Norden, dadurch Schaffung von drei Stellplätzen (= 1x Reserve), welche den Anforderungen neuer und somit größerer Löschfahrzeuge genügen. Umbau des Bestandsgebäudes und Anpassung an aktuelle Rechts-/ FUK-Vorschriften, perspektivische Berücksichtigung zur Nutzung als Stützpunktfeuerwehr.

Die Kosten verteilten sich hierbei wie folgt auf die beiden Gebäude:

- Neubau Mehrzweckhaus: 1.778.291 €

- Umbau/ Erweiterung Feuerwehr: 567.009 €

Zur Kompensierung der vorhandenen Differenz zwischen Kostenschätzung und der vom Rat zur Verfügung gestellten Haushaltsmittel wurde eine Anpassung der Konzeptplanung erforderlich. Diese wurde ebenfalls von DELTA vorgenommen (s. Anlage 2).

Diese Anpassung führte jedoch bei genauerer Betrachtung zu einem Ergebnis, welches in dieser Form nicht vertretbar ist, da der ursprüngliche Zweck des Bauvorhabens – die Nutzbarkeit des Mehrzweckhauses als vollwertige Versammlungsstätte mit Aufenthaltsmöglichkeit für 216 Personen – damit nicht erfüllt werden kann.

Ursache hierfür ist die Tatsache, dass bei dem geplanten Umbau der Feuerwehr nur geringfügige Einsparungen erzielt werden können, so dass die Reduzierung der Gesamtkosten um rund 700 T€ fast ausschließlich zu Lasten des Mehrzweckhauses gehen. Das liegt vor allem daran, dass die vorgesehenen Maßnahmen am Feuerwehrgebäude auf Grund der gesetzlichen Vorgaben, DIN- u. FUK-Vorschriften (spätestens) bei einer Veränderung des Bestands obligatorisch sind und keinen Spielraum für Einsparungen bieten. Bei der Überarbeitung des Konzeptes blieb hier lediglich die Verringerung der vorgesehenen Stellplätze von drei auf nunmehr zwei übrig.

Es ergibt sich hieraus die Verringerung des Anteils für den Neubau des Mehrzweckhauses von ursprünglich rd. 1.800.000 € auf rd. 986.000 T€. Es handelt sich also in etwa um eine Halbierung des verfügbaren Budgets an dieser Stelle. Dies führt zwangsläufig zu einer erheblichen Verkleinerung des geplanten Baukörpers sowie einer Senkung der angestrebten Standards. Konkret bedeutet das folgendes:

	ursprüngliche Planung	neue Planung
Fläche MZH gesamt	634 m²	435 m²
Fläche Saal	370 m²	232 m²
Max. Personenanzahl	216	131

Darüber hinaus könnten unter diesen finanziellen Bedingungen auch die Anforderungen der Niedersächsischen Versammlungsstättenverordnung (NVStättVO) nicht erfüllt werden, so dass es sich bei unserem Mehrzweckhaus nach wie vor nicht um eine offizielle Versammlungsstätte handeln würde, in der sich bei Bedarf mehr als 200 Personen aufhalten dürften. Dass für den Ortsteil Emmerstedt eine solche dauerhafte Versammlungsstätte notwendig ist, zeigt das aktuelle Dorfleben mit seinen zahlreichen Veranstaltungen. Hinzu kommt die Erhöhung der Einwohnerzahl durch den Zuzug von Familien (z. B. ins neue Baugebiet Im Rottlande II). Darüber hinaus kann die Dorfgemeinschaft nicht in geeignete Gaststätten ausweichen. Zur Stärkung der Dorfgemeinschaft und Beibehaltung eines aktiven Dorflebens ist die Schaffung einer ausreichend großen Versammlungsstätte sinnvoll.

Letztendlich kann unter den gegebenen finanziellen Bedingungen keine wesentliche Verbesserung zum jetzigen Zustand erzielt werden. Ein Neubau für 986.000 € erscheint unter diesen Voraussetzungen somit allein aus wirtschaftlicher Sicht nicht tragbar. Das Konzept sollte deshalb nach Einschätzung der Verwaltung nicht in der aktuellen Form umgesetzt werden.

Zur weiteren Entscheidungsfindung ist hervorzuheben, dass für dieses Projekt ein Antrag auf Gewährung einer Zuwendung für Projekte nach der Richtlinie über Gewährung von Zuwendungen zur Förderung der integrierten ländlichen Entwicklung (ZILE) in Höhe von bis zu **500.000 €** gestellt wurde, für welchen es auch bereits einen Zuwendungsbescheid gibt. Als Dorfentwicklungsmaßnahme gilt in diesem Zusammenhang ausschließlich der Neubau des Mehrzweckhauses. Von einer höheren Bausumme ausgehend, wurde der Bescheid auf eine maximale Förderquote von 25,1 % festgelegt. Bei der Verminderung des Bauvolumens auf 986.000 € würde sich somit auch der erzielbare Förderbetrag mit einer Höhe von 247.486 € in etwa halbieren.

Weiterhin werden die Erweiterung und der Umbau des Feuerwehrgerätehauses erst mit der Beschaffung der neuen Fahrzeuge (voraussichtlich im Jahr 2025) zwingend erforderlich, so dass diese Maßnahme nicht unbedingt zeitgleich mit dem Neubau des Mehrzweckhauses erfolgen muss.

Es wird aus den vorbeschriebenen Gründen vorgeschlagen, die vorhandenen Haushaltsmittel in Höhe von 1,6 Mio. ausschließlich für den Neubau des Mehrzweckhauses zu verwenden, um eine technisch und wirtschaftlich sinnvolle Bauweise (gemäß Anlage 1) zu ermöglichen und gleichzeitig die maximale Fördersumme von 500.000 € in Anspruch nehmen zu können.

Die Erweiterung der Feuerwehr würde dementsprechend zu einem späteren Zeitpunkt (2022/2023) neu veranschlagt werden.

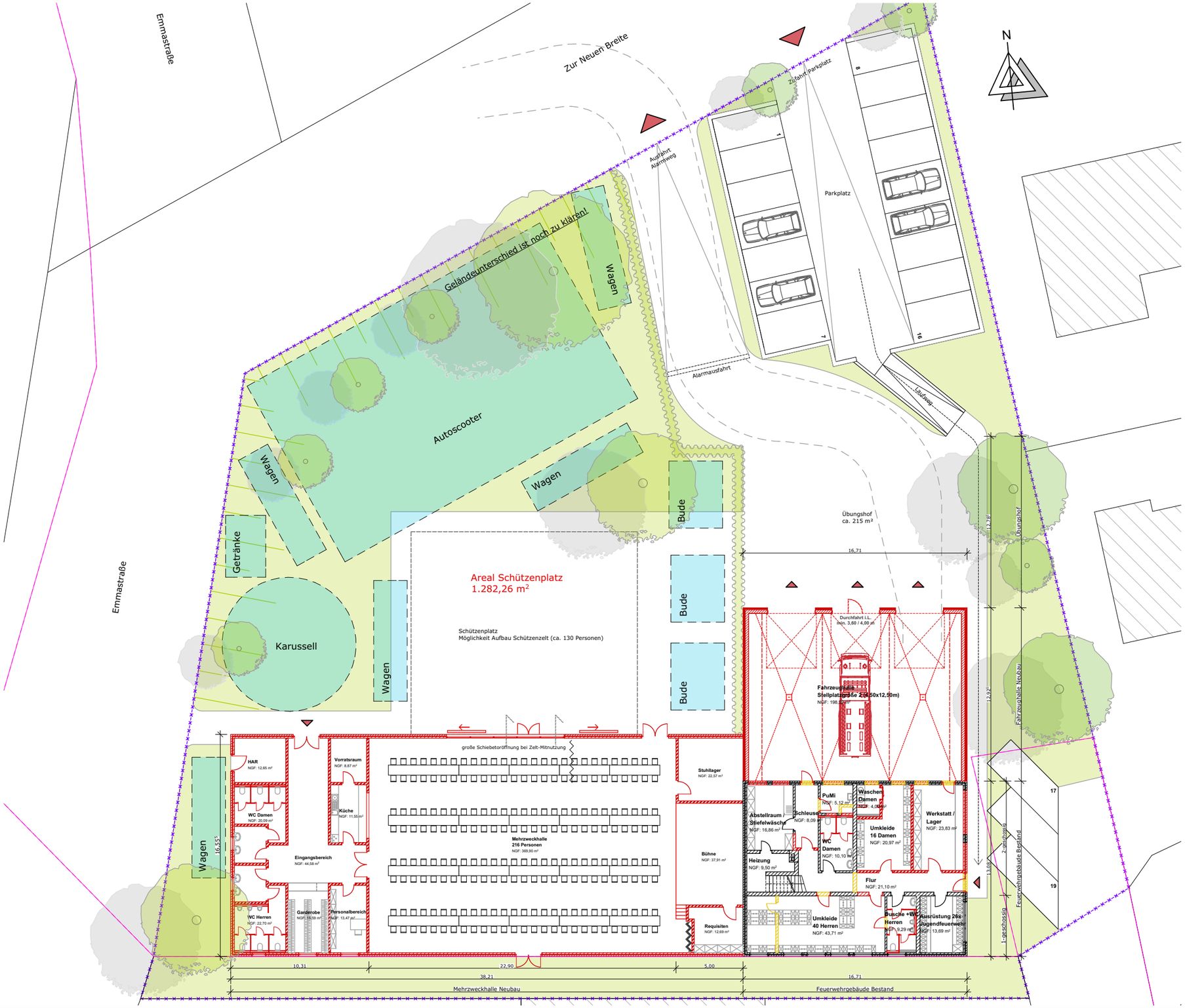
Über das gesagte hinaus ist zu erwähnen, dass seit der Kostenschätzung im Sommer letzten Jahres ein erheblicher Anstieg der allgemeinen Baukosten zu verzeichnen ist. Aus diesem Grunde wurde die DELTA Bauplanung GmbH aufgefordert, die Schätzung der Projektkosten der aktuellen Entwicklung anzupassen. Die Überarbeitung ergab für den reinen Neubau des Mehrzweckhauses eine Gesamtsumme von 1.820.000 € einschl. Planungskosten. Zur vollständigen Umsetzung der Maßnahme wäre somit eine Erhöhung des Haushaltsansatzes um 220.000 € erforderlich.

Beschlussvorschlag:

Die in den Jahren 2018 u. 2019 unter der Investitions-Nr. I51120048 vorhandenen Haushaltsmittel von insgesamt 1.600.000 € werden ausschließlich zum Neubau des Mehrzweckhauses verwendet. Der Ansatz für das Jahr 2019 wird auf Grund der allgemeinen Baukostensteigerung um 220.000 € erhöht. Der Um-/ Erweiterungsbau des Feuerwehrgerätehauses wird für die Jahre 2022/2023 neu veranschlagt.

gez. Wittich Schobert

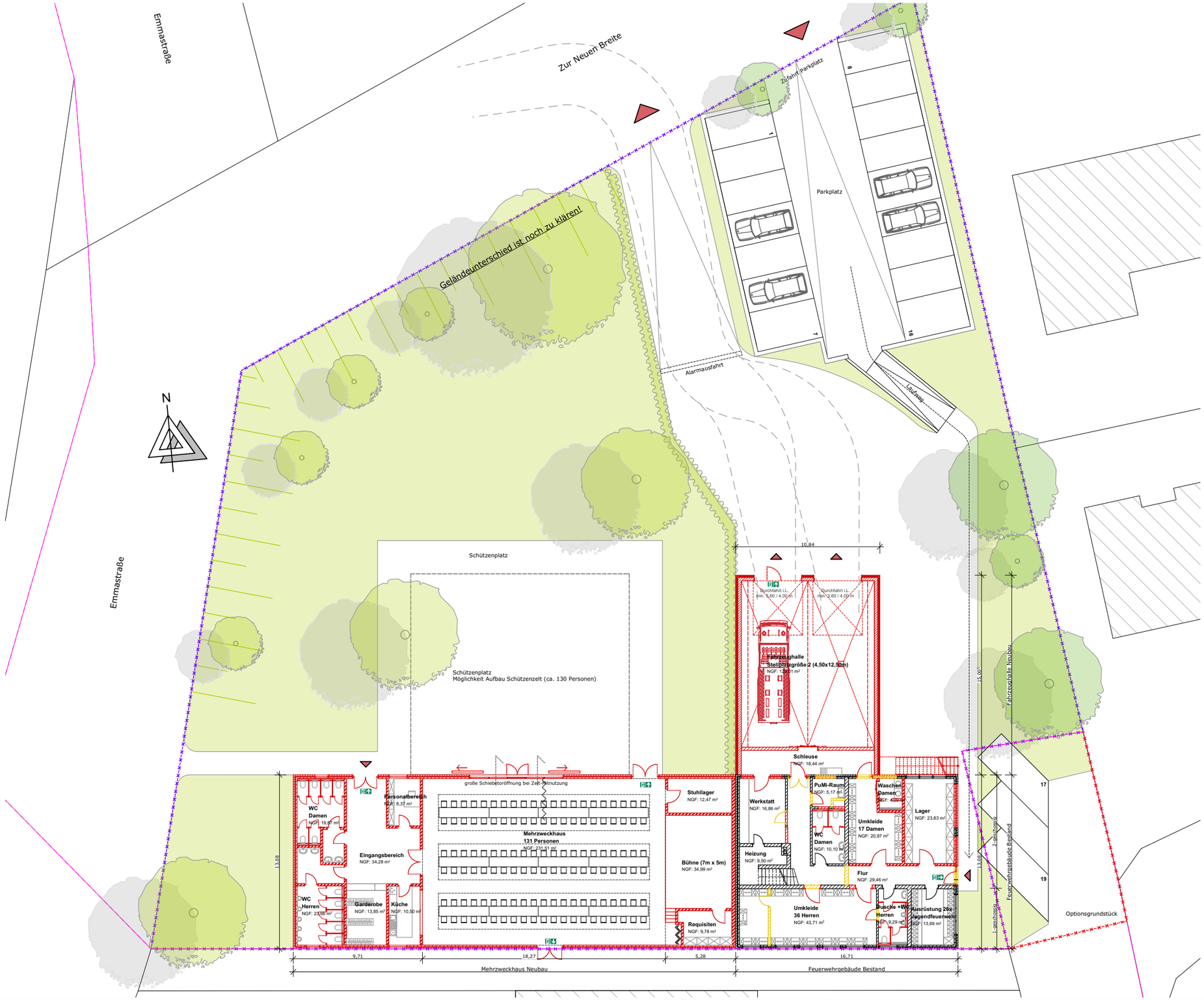
(Wittich Schobert)



DELTA BAUPLANUNG GMBH
Theodor-Heuss-Straße 1 38 122 Braunschweig Telefon 0531 / 80 93 90 Telefax 0531 / 89 37 70

Feuerwehr und Mehrzweckhaus Emmerstedt

Vorentwurf, Variante 2a mit Fahrgeschäften, 1:300, 06.11.2017



DELTA BAUPLANUNG GMBH
Theodor-Heuss-Straße 1 38 122 Braunschweig Telefon 0531 / 80 93 90 Telefax 0531 / 89 37 70

Feuerwehr und Mehrzweckhaus Emmerstedt

Vorentwurf Variante 2c, Erdgeschoss, 1:300, 19.04.2018

DELTA BAUPLANUNG GMBH
Theodor-Heuss-Straße 1 38 122 Braunschweig Telefon 0531 / 80 93 90 Telefax 0531 / 89 37 70

Feuerwehr und Mehrzweckhaus Emmerstedt

Vorentwurf Variante 2c, Obergeschoss, 1:300, 19.04.2018