

AZ: 131.311
SV Nr. 2020/080

Ersteller: Markus Stark

Neubau eines Feuerwehrhauses in Langenargen, Oberdorfer Straße 22,

1. Alternative

hier: Prüfungsauftrag zur Entwicklung einer Ausführungsvariante

Beschlussvorschlag:

- 1. Der Gemeinderat nimmt den Sachstand zum Feuerwehrhaus mit der Notwendigkeit eine Alternativplanung zu prüfen zur Kenntnis.**
- 2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Alternativplanung mit den beteiligten Planern und der Feuerwehr Langenargen bis zur Entwurfsplanung (HOAI Leistungsphase 3) zu erstellen und dem Gremium zur Entscheidung vorzulegen.**

Sachverhalt:

Die Notwendigkeit der Sanierung und der folgende Planungsprozess zum Neubau des Feuerwehrhauses wurde stets vom Gemeinderat begleitet und entschieden. Wichtige Meilensteine wurden der Öffentlichkeit präsentiert und über diverse Medien angeboten. Aushänge, Schwäbische Zeitung, Montfort-Bote, Südfinder, Homepage, Jahresberichte (Verteilung in alle Haushalte) etc. . Zunächst wurde im Rahmen eines VgV-Verfahrens ein Planungswettbewerb durchgeführt, die Ergebnisse und der Siegerentwurf wurden der Öffentlichkeit im Rahmen einer Veranstaltung im Münzhof vorgestellt. In enger Abstimmung mit der Feuerwehr Langenargen und den beteiligten Fachplanern wurde der Entwurf mit seinem Raum- und Funktionsprogramm weiterentwickelt und bis zur Baugenehmigungsvorlage zusammengestellt, ebenso wurden die Kostenentwicklungen fortgeschrieben und im Haushaltsplan dargestellt. Diesem Projektablauf folgend wurde ur-

sprünglich der Baubeginn für die Jahresmitte 2020 vorgesehen. Für die Interimsphase wurde ein Feuerwehrprovisorium im Bauhof, bestehend aus einer Fahrzeughalle und angepassten Bestandsgebäuden, projektiert. Die Neubaumaßnahmen im Bauhof für die Interimslösung sind weitgehend abgeschlossen. Diese gemeinsam entwickelte Lösung (blaue Variante) stellt für Feuerwehr, Gemeinderat und Verwaltung die Ideallösung dar, die umgesetzt werden sollte.

Bereits im Februar 2019 wurde seitens der Gemeinde versucht, mit den erbbauberechtigten Betreibern der Tiefgarage unter dem bestehenden Feuerwehrhaus, auf gemeindlichem Grundstück, eine einvernehmliche Lösung für den Abbruch des bestehenden Feuerwehrhauses und anschließende Neuerrichtung an gleicher Stelle zu finden. Seitens der Gemeinde wurde versucht, den baulichen Zustand und die erforderlichen baulichen Maßnahmen für das Feuerwehrhaus mit den Vertretern, Verwaltungsbeiräten und Hausverwaltung, der erbbauberechtigten Betreiber der Tiefgarage zu klären. Hierbei wurde verdeutlicht, dass bauliche Maßnahmen, die für die Wiedererrichtung des Feuerwehrhauses notwendig sind, in jedem Fall von der Gemeinde getragen werden. Die eigentliche Sanierung der 30 Jahre alten Tiefgarage sollte natürlich durch die Eigentümer erfolgen.

Da seitens der Betreiber kein hinreichender Kenntnisstand zum Zustand der Tiefgarage unter dem bereits bestehenden Feuerwehrhaus vorhanden war, wurde seitens der Gemeinde vorgeschlagen, einen Gutachter zur Beurteilung des Zustandes der umfassenden Bauteile der Tiefgarage sowie einen Statiker und Bodengutachter zur Klärung weiterer Randbedingungen zu beauftragen. Kostenträger für diesen Kenntnisgewinn ist die Gemeinde, einer Begehung zur Begutachtung und Probenahmen aus den Bauteilen wurde seitens der Vertreter zugestimmt. Nach Kenntnisgewinn wurden den Erbbauberechtigten die Unterlagen des von der Gemeinde veranlassten betontechnologischen Gutachtens sowie die Planunterlagen zum Feuerwehrhaus und der notwendigen Ertüchtigungsmaßnahmen in der Tiefgarage zur Verfügung gestellt. In einer Eigentümerversammlung wurden die Ergebnisse dieses Gutachtens sowie das statische Konzept zur Lastabtragung im Bereich der Tiefgarage den anwesenden Erbbauberechtigten durch den Gutachtenersteller, die Verwaltung sowie den von der Gemeinde beauftragten Sta-

tiker erläutert. Es wurde erneut darauf hingewiesen, dass sämtliche Kosten für bautechnische Maßnahmen, die im Zusammenhang mit dem Neubau des Feuerwehrhauses stehen, durch die Gemeinde getragen werden. Seitens der Gemeinde wurde stets Gesprächsbereitschaft signalisiert. Der Nachweis und die Sicherstellung der Standsicherheit und Gebrauchstauglichkeit der Tiefgarage selbst liegt bei den erbauberechtigten Betreibern, auch im Hinblick auf das bereits bestehende Feuerwehrhaus. Im Frühjahr 2020 wurden seitens der Gemeinde die Erbauberechtigten zu einer Informationsveranstaltung im Rathaus mit den beteiligten Planern eingeladen. Inhalt war die Erläuterung der erforderlichen Maßnahmen sowie die Vorstellung von Lösungsansätzen, um sowohl die Arbeiten für das Feuerwehrhaus als auch notwendige Instandhaltungsmaßnahmen für die Tiefgarage einvernehmlich und mit wirtschaftlichen sowie zeitlichen Synergieeffekten darzulegen. Die Lösungsansätze konnten von den Beteiligten nachvollzogen werden. Auf Grund einer sehr geringen Beteiligung wurde diese Veranstaltung wiederholt. Leider wurde auch bei der 2. Veranstaltung die Möglichkeit zur Information und Austausch nur in geringem Umfang angenommen. Im Nachgang hat sich gezeigt, dass bezüglich Umfang, Art und Zeitpunkt der erforderlichen Sanierungsarbeiten Dissens besteht.

Auf Grund der anschließenden Klage gegen die Gemeinde durch die Eigentümergemeinschaft der Tiefgarage mit Gerichtstermin im Herbst 2020 sind die Voraussetzungen für die bisherige Planung des Feuerwehrhauses, mit einer statischen Ertüchtigung der Tiefgarage in Absprache und mit Zustimmung der Eigentümer, gefährdet. Mit den erbauberechtigten Betreibern der Tiefgarage konnte bislang folglich leider kein Einvernehmen hergestellt werden. Diesen Umstand bedauern wir sehr und hoffen immer noch auf eine einvernehmliche Lösung.


Die Verwaltung schlägt dennoch vor, eine alternative Planung ohne statische Ertüchtigung der Tiefgarage zu entwickeln. Ziel dieser Alternative ist, das bisher in Absprache mit den am Planungsprozess Beteiligten und der Feuerwehr Langenargen entwickelte Raum- und Funktionsprogramm am beschlossenen Standort in einem neuen Entwurf so abzubilden, dass nicht in die Tiefgarage eingegriffen werden muss. Eine Spiegelung des bestehenden Entwurfes kann die Grundlage für die Weiterentwicklung der Planung des

Feuerwehrhauses darstellen. Baurechtliche Randbedingungen im Bereich der Grundstücksgrenzen können neu betrachtet werden. Die Tiefgarage wird nur in dem dafür aus der ursprünglichen Projektierung vorgesehenen und statisch tragfähigen Bereich überbaut. Durch die hieraus resultierende Reduzierung der bebaubaren Fläche im Erdgeschoss ist für die uneingeschränkte Unterbringung des Raumprogrammes die Ausbildung eines Untergeschosses erforderlich. Eine „Spiegelung“ des bestehenden Entwurfes kann den Anforderungen der geänderten Randbedingungen für den Neubau des Feuerwehrhauses gerecht werden. Durch diese „Spiegelung“ des Entwurfs müssen städtebauliche Aspekte, bautechnische Anforderungen und auch Wegebeziehungen für die Feuerwehr neu betrachtet und bewertet werden. Eine Darstellung dieser Spiegelung / Alternativplanung ist als Volumenmodell mit dem bestehenden Raumprogramm der Anlage zu entnehmen. Hierbei ist der baueingabereife Planungsstand auf Grundlage des Wettbewerbsentwurfes blau (linke Darstellung, „Planung bisher“), die „gespiegelte“ Variante rot (rechte Darstellung, „Alternative“) dargestellt. Die private Tiefgarage auf dem Gemeindegrundstück ist hellgrau abgebildet.

Aus dem zuvor dargelegten Sachverhalt und den resultierenden, bisher nicht abschätzbaren Änderungen der Randbedingungen ist der bestehend Entwurf weiterzuentwickeln und mit den beteiligten Fachplanern und der Feuerwehr abzustimmen. Der abgestimmte Entwurf mit Kostenfolgen und zeitlichen Abfolgen wird dem Gremium in einer der kommenden Sitzung zur Entscheidung vorgelegt. Die Verwaltung schlägt dem Gremium vor dieser Weiterentwicklung zuzustimmen.

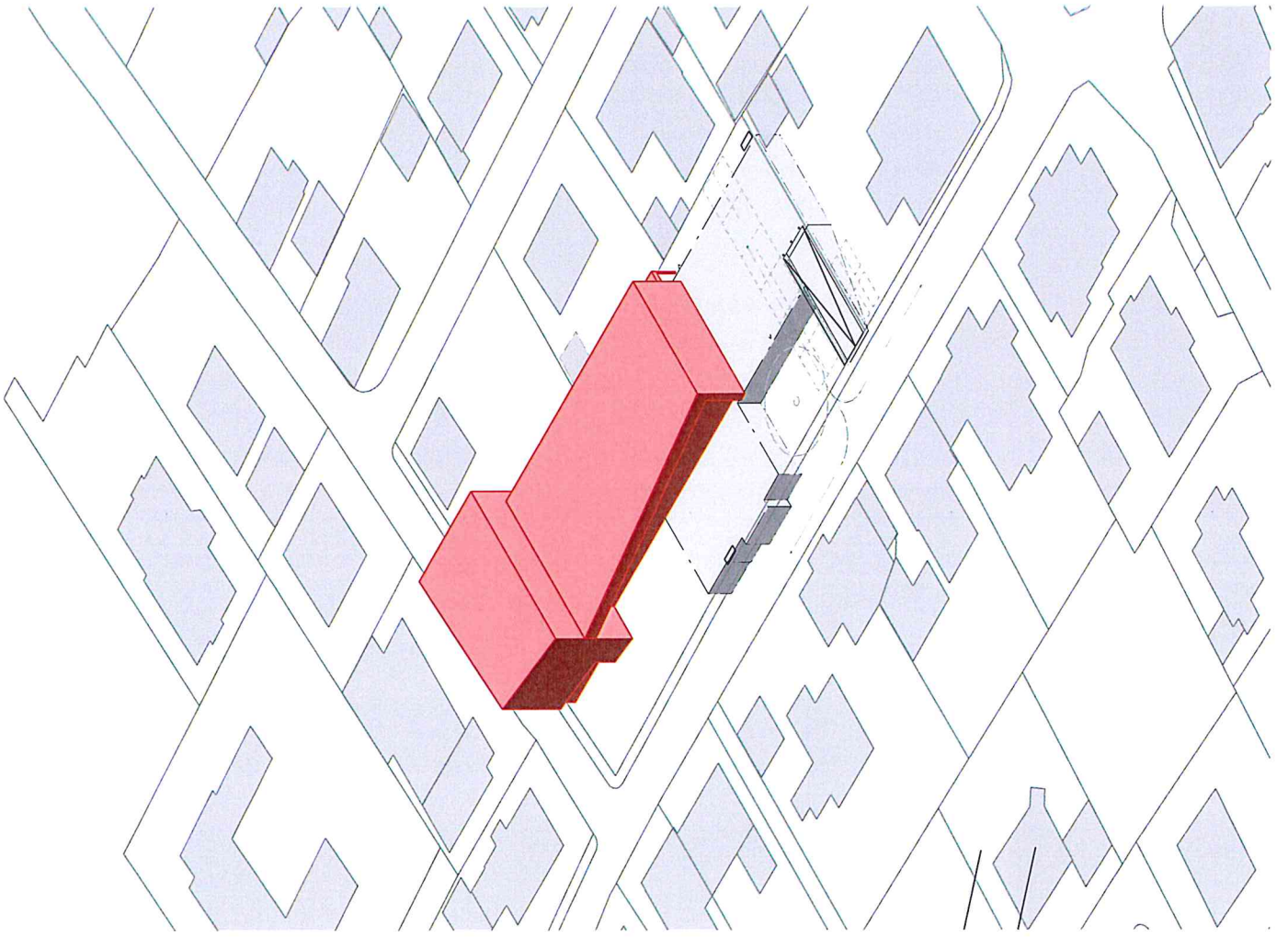
Anlage: Alternativplanung Feuerwehrhaus Langenargen

Sichtvermerke:

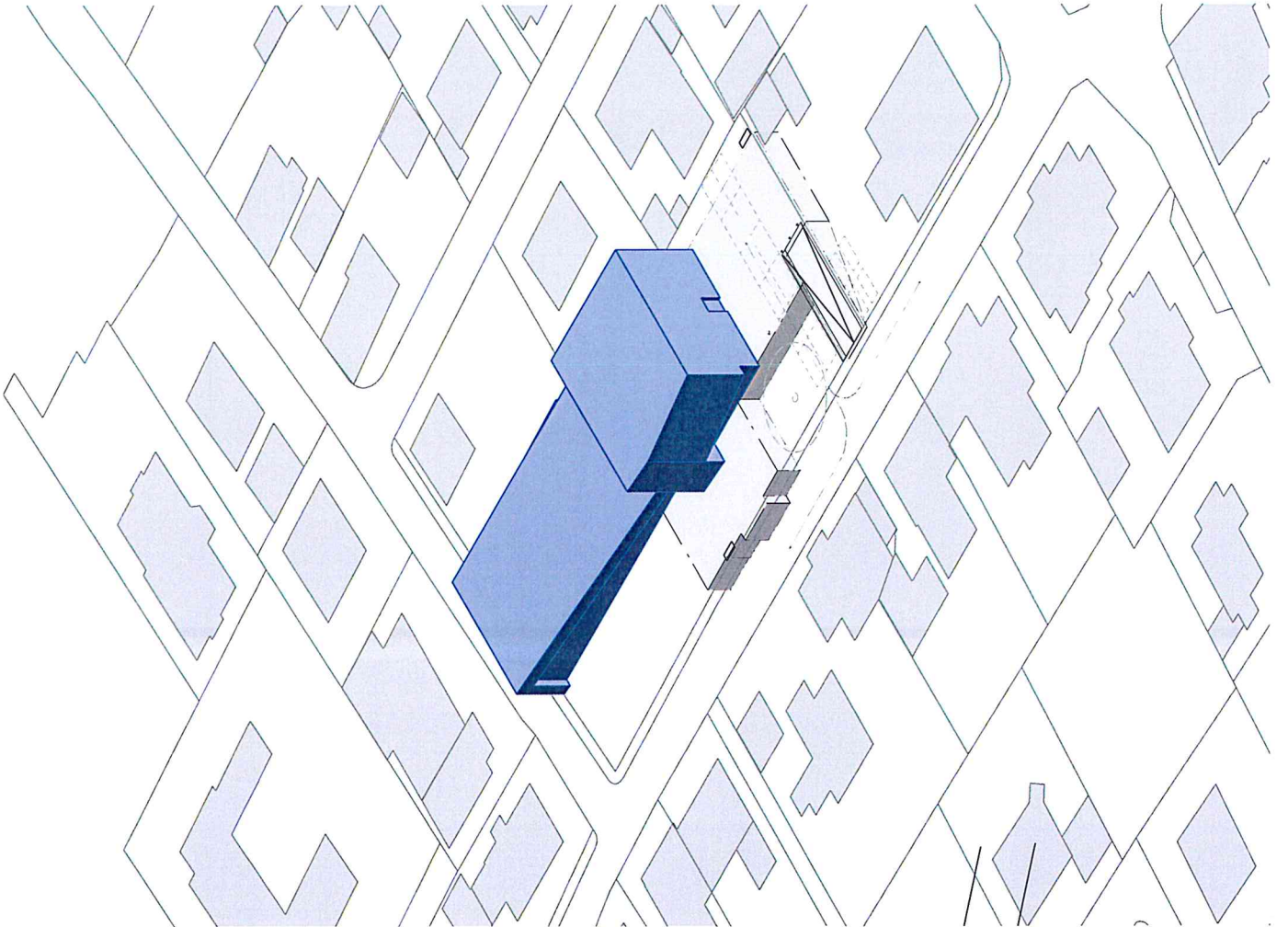

Markus Stark
Ortsbaumeister


Klaus-Peter Bitzer
Leiter des Hauptamts


Achim Krafft
Bürgermeister



Alternative



Planung bisher