

Gemeinde Kleinmachnow						
Beschlussvorlage			öffentlich			
Datum: 17.11.2023		Einreicher: Der Bürgermeister		DS-Nr. 118/23		
Entgegennahme KSD:						
Verfahrensvermerk: ☐ Genehmigung ☐ Anzeige ☐ Ankündigung ☐ Veröffentlichung ☐ Bekanntmachung ☐ Auslage						
Beratungsfolge	Abstimmung			Sitzung		
	JA	NEIN	ENTH	geplant	Endtermin	Bemerkung
Bauausschuss	8	/	/	27.11.2023	27.11.23	
Ausschuss für Umwelt, Verkehr und Ordnungsangelegenheiten	6	/	1	29.11.2023	29.11.23	
Finanzausschuss	0	5	1	30.11.2023	30.11.23	
Hauptausschuss	8	3	/	11.12.2023	11.12.23	
Gemeindevertretung				21.12.2023	21.12.23	
Betreff: Errichtungsbeschluss zum Vorhaben Neubau Freiwillige Feuerwehr Kleinmachnow auf dem Grundstück am Bannwald 1, 1A						
Beschlussvorschlag:						
1) Die Entwurfsplanung zum Vorhaben Neubau Freiwillige Feuerwehr Kleinmachnow auf dem Grundstück Am Bannwald 1 und 1a, 14532 Kleinmachnow – vgl. Anlagen 1 - 5 – wird gebilligt. 2) Die investiven Gesamtkosten der Maßnahme belaufen sich nach der Kostenberechnung – vgl. Anlagen 6 + 7 - auf insgesamt 24.194.000 EUR (brutto) und sind im Investitionshaushaltsplan 2024 zu veranschlagen. 3) In der Haushaltssatzung 2024 ff. ist eine Verpflichtungsermächtigung (VE) i. H. v. 22.400.000 EUR festzusetzen. 4) Die bauliche Umsetzung des Vorhabens erfolgt im Zeitraum 2024 - 2028.						
Ausgeschlossen nach § 22 BbgKVerf:						Gemeindevertreter
Beratungsergebnis: <u>beschlossen</u>			Gremium: <u>GV</u>		Sitzung am: <u>21.10.2023</u>	
einstimmig	Stimmenmehrheit	JA	NEIN	ENTHALTUNG	lt. Beschluss	abw. Beschluss
	16	7	2	X		
Leiter/in der Sitzung: 						
Bürgermeister (Unterschrift)				Bürgermeister		Fachbereichsleiter(in) 

Finanzielle Auswirkungen:	Gemeindehaushalt	☒ ja	☐ nein
	Beteiligungen	☐ ja	☐ nein
	Produktgruppe:	12 61 03	
	Teilhaushalt/Budget:	50 55	
	Maßnahmen-Nr:		
Bereits im laufenden Haushalt veranschlagt:		☐ ja	☒ nein
Über-/außerplanmäßige Veranschlagung im laufenden Haushalt:	Ergebnis-HH Finanz-HH	Jahr Jahr	EURO: EURO:
Mittelfristig bereits veranschlagt:		☐ ja	☒ nein
Mittelfristig neu zu veranschlagen:		☐ ja	☒ nein

Fortsetzung Beschlussvorschlag:

Anlage/-n

Entwurfsplanung Stand 10/2023:

1. Freianlagen
2. Ansichten
3. Schnitte (Längsschnitt, Querschnitt)
4. Grundrisse (Untergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, Turm 3. OG, Turm 4. OG)
5. Dachaufsicht
6. Kostenberechnung nach DIN 276 v. 16.10.2023 – Gesamtübersicht
7. Übersicht KG 100-700 – Zusammenfassung
8. Projektterminplan, Stand 18.08.2023

Problembeschreibung/Begründung:

1) Beschlusslage

Grundlage für die hier zur Entscheidung vorliegende Entwurfsplanung der beauftragten Planungsbüros zum Vorhaben *Neubau Freiwillige Feuerwehr Kleinmachnow* sind die folgenden Beratungen und Beschlussfassungen, auf die inhaltlich in vollem Umfang verwiesen wird:

DS-Nr.	Datum	Titel	Gremium	Ergebnis
-	21.01.2022	Klausurtagung, TOP 2.1: Entwicklung des Grundstücks Am Bannwald 1, 1a	GV	
011/22	24.03.2022	Standortfestlegung zur Errichtung eines „Hauses für Generationen“ auf dem Grundstück Meiereifeld 33 und eines Neubaus für die Fw. Feuerwehr Kleinmachnow auf dem Grundstück am Bannwald 1, 1A	GV	einstimmig JA
076/22	05.09.2022	Vergabe von Beratungsleistungen für die Durchführung eines VGV-Vergabeverfahrens für die Planung des neuen Feuerwehrgebäudes	HA	10 Ja - Nein 1 Enthaltung
016/23	06.03.2023	Vergabe von Planungsleistungen für die Neuerrichtung der Freiwilligen Feuerwehr Kleinmachnow, Los 1 Gebäude und Tragwerksplanung	HA	7 Ja 1 Nein 1 Enthaltung

DS-Nr.	Datum	Titel	Gremium	Ergebnis
026/23	02.05.2023	Vergabe von Planungsleistungen für die Neuerrichtung der Freiwilligen Feuerwehr Kleinmachnow, Los 2 Technische Ausrüstung und Los 3 Außenanlagen	HA	6 Ja 2 Nein 1 Enthaltung
-	12.06.2023	TOP 9.1.1: Neubau Freiwillige Feuerwehr Kleinmachnow, hier: Informationen zum Stand der Vorplanung gemäß HOAI-Leistungsphase 2 und der Kostenschätzung	BA	

2) Ziele der Planung (aus: Baubeschreibung)

Zur Entwicklung eines für die Nutzung optimal gestalteten Grundrisskonzeptes wurden die Nutzer (Wehrführung, zahlreiche Kameradinnen und Kameraden) in die Planung in Form von Workshops/Planungsberatungen eingebunden, um ein auf die Feuerwehr Kleinmachnow zugeschnittenes Konzept entwickeln zu können.

Zugleich wurde der Planungsprozess durch die Unfallkasse Brandenburg und Feuerwehr-Unfallkasse Brandenburg begleitet.

Mit dem neuen Feuerwehrgebäude soll ein modernes, funktionales, barrierefreies Gebäude mit hochwertiger technischer Ausstattung entstehen, welches in der Anordnung der einzelnen Komponenten die Feuerwehr bei der Wahrnehmung ihrer Aufgaben unterstützt. Das Gebäude soll dem hohen Identifikationswert für Feuerwehr und Kameraden gerecht werden und einerseits als Symbol für Schutz und Sicherheit stehen, andererseits das Werben für das Engagement in der Freiwilligen Feuerwehr unterstützen.

Vorgesehen ist ein intelligentes Erschließungskonzept, das im Alarmfall einen reibungslosen Ablauf für ein- und ausrückende Fahrzeuge gewährleistet. Dabei sind die Zufahrten und Stellflächen für Feuerwehrfahrzeuge, Pkw und Fahrräder optimal an die anspruchsvolle Grundstücksgeometrie angepasst und geplant.

Das Gebäude weist darüber hinaus eine hochwertige Gestaltung auf, die den ortsbildprägenden Charakter aufgreifen und dem Gebäude architektonischen Ausdruck verleihen soll. Zudem wird das Gebäude entsprechend den aktuellen ökologischen und energetischen Anforderungen geplant.

Mit dem Neubau wird die bestehende Wache ersetzt. Um den Betrieb und die Einsatzbereitschaft der Feuerwehr während der Bauphase zu gewährleisten, wird das Vorhaben in mehreren Abschnitten realisiert.

Der Neubau soll die Unterbringung von insgesamt 16 Einsatzfahrzeugen sowie der dazugehörigen Ausrüstung und Räumlichkeiten zur Aufrechterhaltung des Feuerwehrbetriebs ermöglichen und höchsten Sicherheitsstandards, Effizienz und Funktionalität entsprechen (siehe auch fortzuschreibender Gefahrenbedarfsabwehrplan). Grundlage für die Planung gemäß den Anforderungen der DIN 14092 – Feuerwehrhäuser - waren die nachfolgenden Leitgedanken:

a. Gebäudeausrichtung

Die Ausrichtung des Gebäudes soll den Anforderungen zur schnellen Einsatzbereitschaft gerecht werden. Dies beinhaltet optimale Zufahrts- und Abfahrtswege sowie die Berücksichtigung von Windverhältnissen und Lärmschutzanforderungen.

b. Bauweise

Das Gebäude wird in massiver Bauweise ausgeführt und den geltenden Brandschutzbestimmungen entsprechen. Besondere Beachtung ist der Feuerwiderstandsklasse zu schenken.

c. Fahrzeughalle

• Anzahl und Größe der Tore

Es werden 16 Fahrzeugstellplätze benötigt, die jeweils mit einer Toranlage ausgestattet sind. Die Tore sind so dimensioniert, dass sie den Anforderungen der DIN 14092-1 für die jeweiligen Fahrzeugtypen entsprechen.

- **Belüftung**
Die Fahrzeughalle wird mit einer ausreichenden Lüftungsanlage ausgestattet, um Abgase effektiv abführen und die Luftqualität gewährleisten zu können.
- **Bodenbelag**
Der Boden der Fahrzeughallen weist eine hohe Tragfähigkeit auf und ist gegenüber öl- und chemikalienbedingten Belastungen widerstandsfähig.

d. Funktionsräume

- **Umkleieräume und Sanitäranlagen**
Das Feuerwehrhaus umfasst Umkleieräume für das Personal einschließlich sanitärer Einrichtungen, um den hygienischen und funktionalen Bedürfnissen gerecht zu werden.
- **Büro- und Verwaltungsräume**
Für die Einsatzleitung und administrative Aufgaben sind entsprechende Räume geplant.
- **Schulungs- und Aufenthaltsräume**
Berücksichtigt sind Schulungs- und Aufenthaltsräume, die den Bedürfnissen des Feuerwehrpersonals gerecht werden und Platz für Besprechungen und Schulungen bieten.

e. Lager- und Werkstatträume

Zur Unterbringung der Ausrüstung und zur Durchführung kleinerer Wartungs- und Reparaturarbeiten sind entsprechende Lager- und Werkstatträume vorgesehen.

f. Sicherheitseinrichtungen

- Brandschutz im Gebäude (moderne Brandmeldeanlage und Feuerlöschmittel)
- Sicherheitsbeleuchtung (Notbeleuchtungssysteme)
- Unterbrechungsfreie Stromversorgung, Netzersatzanlage.

g. Elektro- und Kommunikationstechnik

Eine leistungsfähige Elektroinstallation ist erforderlich, um die Fahrzeuge und die Kommunikationseinrichtungen der Feuerwehr zu versorgen.

h. Außenanlagen

Die Außenanlagen umfassen u. a. die Gestaltung von Zu- und Abfahrten, Parkplätzen, Fahrradabstellanlagen und die entsprechenden Beschilderungen sowie die Einfriedung, z. T. als Lärmschutzwand.

i. Terminplanung und Kosten

Anhand eines detaillierten Terminplanes und einer Kostenkalkulation soll sichergestellt werden, dass das Projekt im Rahmen des Budgets und in angemessener Zeit abgeschlossen wird.

3) Planungsgrundlagen:

- DIN 14092 'Feuerwehrräuer'
- DGUV Information 205-008 'Sicherheit im Feuerwehrhaus'
- Ingenieurbüro Rütz GmbH, Borkheide, Baugrundgutachten Geotechnischer Bericht Nr. IBR/463/21, 20.11.2021
- Graner Ingenieure, Leipzig (Nachweis nach Gebäudeenergiegesetz Nr. 1876, Schallimmissionsprognose AM 12-313, Nachweis zur Raumakustik AM 23-313 und Schallschutznachweis nach DIN 4109, AM 23-313)
- arc architekturkonzept GmbH, Magdeburg/Halberstadt, Brandschutzkonzept 16.10.23

außerdem:

- Bebauungsplan KLM-BP-002-i „Eigenherdsiedlung Mitte“ (in Aufstellung)
- Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Kleinmachnow (Fassung 03.07.2007)
- Gemeinde Kleinmachnow - Merkblatt: Baumschutz auf Baustellen

Erforderliche weiterführende Untersuchungen sind für die Ausführungsplanung eingeplant und in den veranschlagten Nebenkosten enthalten.

4) Kosten

Mit der Entwurfsplanung wurde gemäß Leistungskatalog der Grundleistungen für die Leistungsphase 3 zugleich die Kostenberechnung vorgelegt. Die Kosten verteilen sich auf die kommenden Jahre wie folgt:

	2024	2025	2026	2027	2028	Summe
<i>in Tausend EURO</i>						
KG 200	550	700	138			1.388
KG 300		2.400	2.300	2.300	1.530	8.530
KG 400			1.800	650	1.441	3.891
KG 500		1.000	700	1.000	1.053	3.753
KG 600				343		343
KG 700	958	720	250	250	250	2.428
Summe Netto	1.508	4.820	5.188	4.543	4.274	20.332
Summe Brutto	1.794	5.736	6.173	5.406	5.085	24.194

5) Fördermittel

Am 25.08.2023 trat die Richtlinie für Zuwendungen im Bereich der Feuerwehrinfrastruktur (Feuerwehrinfrastruktur-Richtlinie – FI-RL) des Ministeriums des Innern und für Kommunales (MIK) in Kraft. Nach Maßgabe dieser Richtlinie und in Verbindung mit den Verwaltungsvorschriften zu § 44 der Landeshaushaltsordnung (LHO) gewährt das Land Brandenburg Zuwendungen im Bereich der Feuerwehrinfrastruktur. Anträge sind im Zeitraum 1. Oktober 2023 bis 31. Dezember 2023 beim MIK als der Bewilligungsbehörde einzureichen.

Ein entsprechender Antrag soll fristgemäß gestellt werden.

6) Gliederung der Maßnahme in zwei Bauabschnitte im Zeitraum 2024 – 2028, Baulogistik

Wegen der Enge des zur Verfügung stehenden Baugrundstücks und nicht zuletzt um den Betrieb und die Einsatzbereitschaft auch während der Bauphase uneingeschränkt gewährleisten zu können, sind eine aufwändige Baulogistik mit unterschiedlichen, detailliert geplanten Bauphasen und die Ausführung des Neubaus in zwei aufeinanderfolgenden Bauabschnitten nötig. Dadurch ergibt sich ein langer Realisierungszeitraum.

1. Der erste Bauabschnitt umfasst den östlichen Teil des Baukörpers, mit 8 Gassen, Funkraum, Serverraum, Technik sowie Neben- und Sozialräumen im EG, außerdem den Veranstaltungsraum mit Nebenräumen, sowie einen Teil der Büros und den Sportraum im OG. Auch der Übungsturm wird im 1. BA errichtet. Im UG sind Lagerräume, Technikräume und Notstromaggregat angeordnet.
2. Der zweite Bauabschnitt umfasst weitere 8 Gassen sowie die Waschhalle, die Lager der Feuerwehr, die Werkstatt und den Trockenraum im EG, Umkleiden und Sanitärräume des Bereichs Jugendfeuerwehr sowie weitere Büros und die Kleiderkammer im OG. Der 2. BA ist teilunterkellert, hier sind weitere Lagerflächen angeordnet.

7) Weitere Zeitplanung

Parallel zur Erarbeitung der Entwurfs- und nachfolgend der Genehmigungs- und Ausführungsplanung für das Vorhaben erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes KLM-BP-002-i „Eigenherdsiedlung Mitte“.

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen werden, die für die Erteilung einer Baugenehmigung für den Neubau der Freiwilligen Feuerwehr erforderlich sind.

Im Rahmen des Bebauungsplan-Aufstellungsverfahrens werden gegenwärtig die Stellungnahmen der frühzeitig beteiligten Fachbehörden (u. a. Landesamt für Umwelt, Landkreis Potsdam-Mittelmark mit Unterer Naturschutzbehörde, Unterer Bodenschutzbehörde etc.) ausgewertet und zur Schaffung des Planungsrechts erforderliche Gutachten (u. a. artenschutzrechtliches Gutachten) erarbeitet.

Die Verwaltung strebt an, das Bebauungsplan-Verfahren bis zum Sommer 2023 abzuschließen. Parallel soll der Bauantrag erarbeitet und bei der zuständigen Unteren Bauaufsichtsbehörde zur Prüfung eingereicht werden (vgl. Anlage 8, projektbezogener Terminplan).

Errichtungsbeschluss**Kosten zum jetzigen Zeitpunkt**

Vorplanungskosten	-----	EUR
Investive Gesamtkosten i.H.v.	24.194.000	EUR
davon Erwerb Grundstück i.H.v.	-----	EUR
davon Baukosten i.H.v.	24.194.000	EUR
davon Ausstattung i.H.v.	-----	EUR
Voraussichtliche Planung in Jahresscheiben entspr. Bauzeitplan:		
2024	1.794.000	EUR
2025	5.736.000	EUR
2026	6.173.000	EUR
2027	5.406.000	EUR
2028	5.085.000	EUR
Verpflichtungsermächtigung erforderlich	☒ ja	☐ nein
Fördermittel i.H.v.	-----	EUR
Zuwendungen Dritter i.H.v.	-----	EUR
Beiträge i.H.v.	-----	EUR
Kreditaufnahme i.H.v.	-----	EUR
jährliche Tilgungskosten ----- %	-----	EUR
jährliche Folgekosten (Aufwand) i.H.v.		
davon für Personalkosten	-----	EUR
davon für Unterhaltung/Wartung	-----	EUR
davon für Mieten/Pachten	-----	EUR
davon für Bewirtschaftung	-----	EUR
davon für Zinsen	-----	EUR
Weitere spezifische Kosten	-----	EUR
Abschreibungen entspr. Nutzungsdauer (AfA Feuerwehrgebäude: 80 Jahre)	302.500	EUR
Einnahmen (Ertrag) i.H.v.	-----	EUR
davon aus Gebühren	-----	EUR
davon aus Vermietung	-----	EUR
Erträge aus Auflösung Sonderposten	-----	EUR
weitere spezifische Erträge	-----	EUR