

Vorlage
für die Sitzung des Senats
am 13.03.2018

Neubauvorhaben Feuerwache Nord-Ost

A - Problem

Der Senat hat am 13.12.2016 den Brandschutzbedarfsplan der Stadtgemeinde Bremen zur Kenntnis genommen. Darin wurde die Notwendigkeit der Verbesserung des zeitlichen Schutzziels durch eine raumstrategische Optimierung der Feuerwachen anerkannt. Konkret soll zunächst ein Wachenstandort im Nord-Osten und anschließend einer im Süden Bremens bei Aufgabe der Feuerwache 2 (Bennigsenstr.) neu errichtet werden. Im Rahmen der Beschlussfassung hat der Senat den Senator für Inneres (SI) gebeten, ein Umsetzungskonzept einschließlich eines Finanzierungsplans für die Aufteilung und Verlagerung der Zugwache 2 in der Bennigsenstraße in zwei Gruppenwachen im Nord-Osten und im Süden zu erstellen und dem Senat im Rahmen der Haushaltsaufstellung 2018/2019 zur Entscheidung vorzulegen.

Parallel zum Erstellungsprozess des Brandschutzbedarfsplans wurde eine Standortsuche durch Immobilien Bremen (IB) und eine Vorauswahl durch IB, SI und die Feuerwehr (FW) durchgeführt. Im Ergebnis wurden zwei unbebaute Grundstücke in der Grazer Straße und Am Hochschulring identifiziert, die von der Größe und Lage für den Neubau einer Feuerwache grundsätzlich in Frage kommen.

Des Weiteren wurde ein Raum-/Flächenprogramm für die künftige Gruppenwache im Bremer Nord-Osten erarbeitet. Ergänzend zum ursprünglichen Planungsansatz, die Aufgaben bzw. Funktionen der Feuerwache 2 auf die zwei neu zu errichten Gruppenwachen aufzuteilen, wird seitens der FW aus einsatztaktischen und organisatorischen Gründen die Notwendigkeit der Verlagerung des Rüstzugs von der Wache 1 (Am Wandrahm) gesehen. Dieses steht zudem im direkten Kontext zum bislang nicht gelösten Flächenmehrbedarfs, der auf der Anerkennung von 4 zusätzlichen Funktionen ($4 \times 5,123 = 21$ Personen) im Einsatzdienst der FW (siehe Senatsvorlage zum Brandschutzbedarfsplan) basiert. Dieser Flächenmehrbedarf soll im Saldo in der neuen Feuerwache Nord-Ost berücksichtigt bzw. gelöst werden.

Die neue Feuerwache Nord-Ost soll ferner Flächen für eine zusätzliche Rettungswache beinhalten. Hierdurch erhöht sich die dringend benötigte Vorhalte um einen Rettungswagen (RTW) im stadtbremischen Rettungsdienst (Hinweis: Die Rettungswache in der Feuerwache 2 in der Bennigsenstr. bleibt weiterhin in Betrieb und zieht erst mit Aufgabe der Wache 2 zu Gunsten des zweiten neuen Wachstandorts im Bremer Süden um.).

Insgesamt basiert die Flächenplanung der Feuerwache somit inhaltlich auf der Aufteilung der bisherigen Funktionen der Wache 2, der Flächenmehrbedarfe aufgrund des beschlossenen

Personalaufwuchses der Feuerwehr, taktischen und organisatorischen Vorteilen und einer zusätzlichen Rettungswache.

Mit Schreiben vom 23.12.2016 hat der SI der IB den Auftrag zur Erstellung einer Machbarkeitsstudie / Standortanalyse für die mögliche Errichtung einer Feuerwache an den beiden identifizierten Standorten in der Grazer Str. und Am Hochschulring erteilt.

Die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie liegen endgültig seit dem 3. Quartal 2017 vor und stellen sich wie folgt dar:

Es wurden die Standorte am Hochschulring (Bereich: Alter Campingplatz zwischen Kuhgrabenweg und Am Stadtwaldsee) und Grazer Str. (Bereich: Freifläche links neben der Sporthalle Horn) untersucht. Es handelt sich jeweils um bremische Grundstücke, die der Wirtschaftsförderung Bremen (WfB) bzw. der Universität Bremen zugeordnet sind und für den Neubau einer Feuerwache zur Verfügung gestellt werden könnten. Der Standort am Hochschulring ist für die Errichtung einer Feuerwache nach derzeitigem Untersuchungsstand sehr gut geeignet. Gegen das Grundstück in der Grazer Str. sprechen insbesondere verkehrsbezogene Argumente. Zum einen ist die Grazer Str. eine eher schmale Sackgasse, in der das Ein- und Ausrücken der Einsatzfahrzeuge nicht optimal möglich ist. Zum anderen mündet die Grazer Str. auf die Spittaler Str. und somit in den Kreuzungsbereich des Freibads Horn. Zu den Nutzungszeiten des Freibades und des geplanten Hallenbades ist mit erheblichen Fahrzeug- und Fußgängeraufkommen (und hier insbesondere durch Kinder und Jugendliche) in diesem Bereich zu rechnen, welches ein erhöhtes Unfallrisiko darstellt. Diese Einschätzung wird unisono von allen bislang an der Erstellung der Machbarkeitsstudie involvierten Beteiligten (ASV, SUBV, IB, FW, SI, Architekturbüro Schulze und Pampus) geteilt.

Da im Vergleich zum Standort am Hochschulring die o.g. aber auch weitere standortspezifische Nachteile erheblich sind und wirtschaftlich keine wesentlichen Unterschiede bezüglich der Erschließungs-, Hochbau- und Grundstückskosten sowie hinsichtlich der zeitlichen Umsetzung zu erwarten sind, wurde nur eine vertiefte Betrachtung für die etwaige Bebauung des Grundstücks am Hochschulring im Rahmen der Machbarkeitsstudie durchgeführt.

Zum Standort am Hochschulring liegen folgende Ergebnisse der Machbarkeitsstudie vor:

- Die für das Neubauvorhaben benötigten Gebäude- und Außenflächen sind ausreichend groß, so dass das Flächenbedarfsprogramm (ca. 5.800 qm Grundstücksfläche und ca. 2.300 qm Raumfläche verteilt über 2-3 Geschosse) ohne Einschränkungen umsetzbar wäre. Des Weiteren sind die Erschließung des Grundstücks und die Straßenanbindung ohne erkennbare Komplikationen möglich.
- Das ca. 6.000 qm große Grundstück, welches für die Errichtung der Feuerwache benötigt wird, kann nach erfolgter Rücksprache mit der WFB (Eigentümergebiet) und dem jetzigen Pächter des alten Campingplatzes ohne Nutzungseinschränkung abgetrennt werden.
- Nach ersten Einschätzungen gibt es keine grundsätzlichen bau- und verkehrsrechtlichen Hürden, die die Errichtung einer Feuerwache an diesem Standort negieren könnten. Für die Realisierung der Feuerwache ist aber die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans, durch den die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden können, erforderlich.

- Aufgrund der Lage und Beschaffenheit des Grundstücks wurde bereits in dieser frühen Planungsphase ein Bodengutachten beauftragt, da die wirtschaftliche Bebaubarkeit des Grundstücks ein erhebliches Umsetzungsrisiko darstellen könnte. Im Ergebnis kann ohne größere Kostenaufwände die notwendige Gründung hergestellt werden.
- Auf Basis der Inaugenscheinnahme des Grundstücks wurde eine naturschutzrechtliche Untersuchung der Flora und Fauna beauftragt. Die Ergebnisse liegen noch nicht abschließend vor, es sind jedoch bislang - nach Aussagen der beauftragten Fachleute - keine Umsetzungsrisiken für die künftige Nutzung des Grundstücks als Feuerwache zu erwarten.

B - Lösung

Die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie sowie deren Reflektion nebst weiterführenden Prüfungen und Gesprächen haben ergeben, dass das Grundstück am Hochschulring für den Neubau der Feuerwache Nord-Ost sehr gut geeignet ist. Die Erreichung des Schutzzieles kann von diesem Standort in hohem Maße gewährleistet werden.

Die Machbarkeitsstudie weist bis zur Baufertigstellung in einer Kostenannahme einen Gesamtfinanzierungsbedarf von 9.653 Tsd. € (inkl. Grundstückserwerb) aus. Vor diesem Hintergrund wurde eine kritische Überprüfung der Raumbedarfe mit dem Ergebnis durchgeführt, dass eine Gebäudeflächenreduzierung von rd. 15% möglich ist. Da die Ermittlung der Baukosten zu diesem Zeitpunkt ohnehin auf Grundlage von Erfahrungs- und Vergleichswerten basiert (hier ist gemäß der Fachliteratur mit Kostenabweichungen von bis 40% zu kalkulieren) ist von einer Neuberechnung im Rahmen eines Nachtrags zur Machbarkeitsstudie Abstand genommen worden.

Im Rahmen einer ersten zeitlichen Abschätzung des weiteren Planungs- und Umsetzungsverfahrens wurde zunächst eine Fertigstellung des Neubaus bis Januar 2023 angenommen. Vor dem Hintergrund des zeitlichen Erreichungsgrades des gesetzlichen Schutzzieles erschien die Realisierungsdauer für nicht vertretbar. Die verschiedenen Beteiligten beim SI, IB, SUBV, FW und der Feuerwehr haben daher intensive Anstrengungen unternommen, Beschleunigungsmöglichkeiten im Verfahren zu identifizieren. Im Ergebnis ist es gelungen, verschiedene Verfahrensschritte zu optimieren. So soll die Prüfung der Entscheidungsunterlage Bau (ES-Bau) und die der Entwurfsunterlage Bau (EW-Bau) zeitlich gestrafft werden. Zudem sollen das Baugenehmigungsverfahren und die Ausführungsplanung parallel erfolgen. Unter der Voraussetzung, dass ein optimierter Planungs- und Bauablauf störungsfrei vonstattengehen kann, wird angestrebt, einen Fertigstellungstermin bis Ende 2021 zu erreichen.

Die nächsten Umsetzungsschritte sind vorbehaltlich der Zustimmung des Senats:

- Einberufung des Gestaltungsbeirats
Auf Basis einer Bremischen Erklärung müssen bei bedeutenden/größeren Bauvorhaben die städtebauliche Anforderungen bzw. eine gestalterische Vorklärung des Bauvorhabens über einen Gestaltungsbeirat oder Architektenwettbewerb geklärt bzw. festgelegt werden. Nach Vorklärung mit dem Senator für Bau, Umwelt und Verkehr ist für das geplante Vorhaben die Einberufung eines Gestaltungsbeirats ausreichend.

- Vergabeverfahren für die Planungsleistung (VgV-Verfahren)
Aufgrund der Höhe der Gesamtbausumme wird der EU-Schwellenwert deutlich überschritten, so dass die Planungsleistung (für die Erstellung der ES/EW-Bau) europaweit ausgeschrieben werden muss. Aufgrund der diesbezüglichen Vergabevorschriften dauert dies rd. 4 Monate.
- Erstellung und Prüfung der Entscheidungsunterlage (ES-BAU)
Im Rahmen der Erstellung bis zur ES-Bau wird die Vorplanung vertieft und u.a. der Gesamtfinanzierungsbedarf und die weitere zeitliche Umsetzungsplanung konkretisiert. Sofern eine stringente Bearbeitung gelingt, ist mit dem geprüften Ergebnis der ES-Bau Ende 2018 zu rechnen, so dass im Anschluss eine entsprechende Gremienbefassung über die Umsetzung des Neubauprojekts erfolgen wird.

Unabhängig von der Frage der Standortfestlegung sollte der Erwerb des - jeweils reservierten - Grundstücks erst mit Vorlage der ES-Bau und der zustimmenden Gremienbefassung erfolgen, da erst dann die weitere Umsetzung des Neubauprojekts als gesichert angesehen werden kann.

Bereits in der Phase der Erstellung der Machbarkeitsstudie und parallel zu den o.g. Planungsschritten wurde bzw. wird die Stadtplanung/Bauordnung beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr einbezogen. Grundlage für die weiteren Planungen ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes.

C. - Alternativen

Beibehaltung des Status quo. Der Verzicht auf den Neubau würde dauerhaft die Nichteinhaltung des Schutzzieles im Bremer Nordosten bedeuten. Die Alternative kann daher nicht empfohlen werden.

D. - Finanzielle oder personalwirtschaftliche Auswirkungen; Genderprüfung

Das Ergebnis einer Vorstudie aus dem Jahr 2014 wies in einer ersten überschlägigen Kostenannahme einen Gesamtfinanzierungsbedarf für die Erstellung einer Gruppenwache von rd. 5.900 Tsd. € aus. Unter Berücksichtigung von prognostizierten Teuerungsraten erfolgte auf dieser Basis eine Haushaltsveranschlagung bzw. eine Berücksichtigung im Rahmen der maßnahmenbezogenen Finanzplanung einschl. Planungsmittel von insg. 5.900 Tsd. € (in 2016 und 2017 von jeweils 100 Tsd. €, 2018 von 600 Tsd. €, 2019 von 2.600 Tsd. € und 2020 von 2.500 Tsd. €).

Auf Basis der o.g. Machbarkeitsstudie, welche in einer Kostenannahme einen Gesamtfinanzierungsbedarf von 9.653 Tsd. € (inkl. Grundstückserwerb) ausweist, kann festgestellt werden, dass sowohl die damals prognostizierten Budgetbedarfe als auch die Bauzeitplanung und somit die bisherigen Mittelbedarfsanmeldungen veraltet sind und nicht mehr maßgeblich sein können.

Mit Vorlage der Planungsunterlagen bis einschließlich der ES-Bau ist voraussichtlich Ende 2018 mit einer Kostenschätzung eine fundierte Kostenaussage möglich.

Um die oben aufgezeigten weiteren Planungsschritte, wie Gestaltungsbeirat, VgV-Verfahren und Erstellung der ES-Bau durchführen zu können, werden die im Haushalt der Feuerwehr veranschlagten Mittel für 2018 i. H. v. von 600 Tsd. € benötigt. Die Mittel sind zur Zeit gem. Haushaltsvermerk gesperrt. Über die Aufhebung der Sperre ist eine Beschlussfassung des Senats erforderlich.

Auswirkungen auf die Gleichstellung von Frauen und Männern ergeben sich durch die geplante Maßnahme nicht.

E. - Beteiligung / Abstimmung

Die Vorlage ist mit der Senatorin für Finanzen und dem Senator für Umwelt, Bau und Verkehr abgestimmt.

F. - Beschlussvorschlag

1. Der Senat nimmt die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie zur Kenntnis und stimmt dem vorgeschlagenen Standort am Hochschulring als Basis für die weitere Planung des Neubaufvorhabens Feuerwache Nord-Ost zu.
2. Der Senat stimmt der Aufhebung der Sperre in Höhe der veranschlagten Mittel von 600 Tsd. € in 2018 für die Umsetzung der weiteren Planungsschritte zu.
3. Der Senat wird nach Vorlage der Ergebnisse der Vorplanung (ES-Bau) zur weiteren Umsetzung und Konkretisierung der Finanzierung des Neubaufvorhabens Feuerwache Nord-Ost im vierten Quartal 2018 befasst.