

## Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0327/2022  
**öffentlich**

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Ausschuss für die Konversion des Zanders-Geländes	15.06.2022	Entscheidung

### Tagesordnungspunkt

#### **Werkstattgebäude F260, provisorische Ertüchtigung für die temporäre Unterbringung des Löschzuges Stadtmitte und Planung der Generalsanierung**

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Der grundsätzlichen Erhaltung des Gebäudes wird zugestimmt und die dafür erforderlichen Mittel von 1.450.000 € werden freigegeben.
2. Der temporären Unterbringung des Löschzug Stadtmitte wird zugestimmt und die dafür erforderlichen Mittel in Höhe von 250.000 € werden freigegeben.
3. Der sich daran anschließenden Planung für eine Generalsanierung des Gebäudes wird zugestimmt. Dafür wird ein Planungsbudget von 250.000 € freigegeben.
4. Das Budget aus der Investitionspriorisierungs-Nummer 01.823-22-004 wird anders als ursprünglich geplant für die Maßnahmen 1.-3. vorgesehen. Der Sperrvermerk für die Investitionspriorisierungs-Nummer 01.823-22-004 wird dafür aufgehoben.

## **Sachdarstellung/Begründung:**

### **I. Einleitung**

Der AIUSO hat am 31.08.2021 zum Löschzug Stadtmitte folgenden Beschluss gefasst: „*Zur Schaffung der nötigen Flächen auf der Feuerwache 1 (Nord) wird die Verwaltung beauftragt: [...] Gemäß dem aktuell gültigen Brandschutzbedarfsplan die zeitnahe zunächst provisorische Verlagerung des Löschzug Stadtmitte auf das Zanders Gelände zu planen.*“ In Ausführung des Beschlusses wird diese Vorlage zum Beschluss vorgelegt.

### **II. Prüfung der temporären Unterbringung**

Die Prüfungsumfang wurde bis Oktober 2021 definiert. Dabei wurde auch eine räumliche Verlagerung, der bereits auf dem Zanders Gelände im Gebäude VEWA 5 etablierten Feuerweherschule, inhaltlich untersucht werden.

Neben anderen Gebäuden auf dem Zanders-Gelände, wurde auch das Gebäude F260 (ehem. Zanders-Werkstattgebäude) (siehe Anlage 1: Lageplan und Anlage 2: Foto) im Hinblick auf das Anforderungsprofil der Feuerwehr geprüft. Das Gebäude hat zu Produktionszeiten der Firma Zanders, die Werksfeuerwehr beheimatet. Bei diesem Gebäude ergab sich die größte Übereinstimmung zwischen den Anforderungen und den baulichen Gegebenheiten. Das Ergebnis der durchgeführten Untersuchungen zeigt, dass die beabsichtigte Verlagerung des Löschzuges Stadtmitte in das Gebäude F260 sinnvoll wäre. Hingegen ist ein entscheidender Vorteil einer räumlichen Verlagerung der Feuerweherschule in das Gebäude F260 unter Abwägung entstehender Kosten, gegenüber dem zu erwartenden Nutzen, nicht gegeben.

### **III. Bewertung des Gebäudes**

Nach Untersuchung der Halle hinsichtlich der städtebaulichen Wertigkeit (1.), des baulichen Zustands (2.) und der Nutzbarkeit bzw. Vermietbarkeit (3.) wurde festgestellt, dass dieses Objekt langfristig erhaltenswert ist somit der weitere Verfall des Gebäudes gestoppt werden sollte.

1. Städtebauliche Bewertung  
Die Lage des Gebäudes passt zu den geplanten Erschließungs- und Sichtachsen. Es behindert keine städtebaulich sinnvolle Entwicklung.
2. Baulicher Zustand  
Das ehemalige Werkstattgebäude wurde für die Belange der Zanders-Papierfabrik im Jahr 1986 konzipiert. Es befindet sich bautechnisch in einem altersgerechten, guten Zustand. Als abgängig sind jedoch sämtliche Gewerke der Technischen Gebäudeausrüstung zu bewerten. Dies begründet sich im Alter der Anlagen, der technischen Auslegung der Anlagen für die Papierindustrie sowie einer in den letzten Jahren nur sehr unzureichend durchgeführten Instandhaltung.
3. Nutzbarkeit bzw. Vermietbarkeit  
Die Kubatur und die Grundrisse Gebäudes sind für unterschiedliche Nutzungen brauchbar. Eine rentable Vermietbarkeit kann erst mit Investitionen insbesondere in die technische Gebäudeausrüstung erreicht werden.

#### **IV. provisorische Ertüchtigung des Gebäudes**

Um das Gebäude F260 als provisorisches Gerätehaus des Löschzuges Stadtmitte überhaupt nutzen zu können, sind vorab erhebliche Investitionen in die Gebäudesubstanz erforderlich. Die notwendigen Investitionen sind unabhängig von der Nutzung als "Sowiesokosten" zu beschreiben und auch für den dauerhaften Gebäudebetrieb, nach dem Auszug der Feuerwehr, unabdingbar. Diesbezüglich sind die Heizungsanlage, die kompletten Elektroversorgung und die Trinkwasserinstallation zu erneuern. Diese Maßnahmen werden so ausgeführt, dass die Versorgung der von der Feuerwehr genutzten Bereiche sichergestellt, sowie eine Grundversorgung der derzeit nicht genutzten Bereiche gegeben ist.

Für jeglichen weiteren Betrieb des Gebäudes (z. B. für die Feuerwehr) beträgt das Investitionsvolumen für die genutzten Gebäudeflächen ca. 1.450.000 € (= "Sowiesokosten").

Die mit den o.g. Finanzmitteln durchzuführenden Maßnahmen, sind eine langfristige Investition in das Gebäude. Sie sind die Voraussetzung für die zeitnahe Nutzung des Gebäudes für den Löschzug Stadtmitte und stellen die Grundlage einer unausweichlichen Generalsanierung des gesamten Gebäudes dar.

Die Generalsanierung ist ein eigenständiges kostenintensives Projekt und bedarf erheblicher planerischer Vorleistungen. Die Möglichkeit einer dauerhaften Vermarktung des Gebäudes ist erst nach der Generalsanierung gegeben.

Die Kosten für die hier bewertete Ertüchtigung der von der Feuerwehr ausschließlich genutzten Bereiche, belaufen sich auf ca. 250.000 €

Die Schätzkosten für eine Nutzung des Gebäudes F260 betragen:

Kosten zur Gebäudeertüchtigung ("Sowiesokosten"):	1.450.000,- €
Kosten, die durch eine Feuerwehrunutzung entstehen:	<u>250.000,- €</u>

<b>Gesamtkosten:</b>	<b>1.700.000,- €</b>
----------------------	----------------------

#### **V. Planung der Generalsanierung**

Für eine über die provisorische Ertüchtigung hinausgehenden dauerhaften weiteren Betrieb und somit für die Vermarktung der Liegenschaft, ist eine Generalsanierung des gesamten Gebäudes (exklusive der dann bereits technisch sanierten Feuerwehrflächen) erforderlich.

Grundlage einer diesbezüglichen Entscheidungsfindung ist die valide Benennung des hierfür erforderlichen Finanzbedarfes. Diesbezüglich ist die Beauftragung eines Architekturbüros und für die Technischen Gewerke die Beauftragung von Fachplanern erforderlich. Das Honorar für diese Planungen richtet sich gemäß der HOAI nach den zu erwartenden Bausummen.

Auf dieser Grundlage ergibt sich zusätzlich ein erforderliches **Planungsbudget von ca. 250.000 €**.

Auf Basis einer Kostenschätzung wird dann ein Maßnahmebeschluss mit einer entsprechenden Beschlussvorlage eingeholt.

## **VI. Finanzierung**

Das Projekt war bei Haushaltsaufstellung 2022 nicht hinreichend konkret beschreibbar. Daher konnten keine investiven Mittel angemeldet werden.

Die Maßnahme kann nun über andere Investitionspriorisierungs-Nummer finanziert werden. Dafür ist die Umschichtung des Restbudgets (1.875.000 €) von Nummer 01.823-22-004 auf Nummer 01.823-22-005 erforderlich. Der Umschichtung und der Aufhebung des Sperrvermerks für die 01.823-22-004 und 01.823-22-005 aus dem Haushaltsbeschluss vom 14.12.2021 wird zugestimmt.

Anlage 1: Lageplan

Anlage 2: Fotos