

**Beratung und Beschlussempfehlung über die Bestimmung der Reihenfolge der umzusetzenden Sanierungs- / Neubaumaßnahmen der Feuerwehrgerätehäuser in der Gemeinde Jade**

<b>Beratungsablauf:</b>		
03.09.2019	Feuerwehrausschuss	Vorbereitung
16.09.2019	Feuerwehrausschuss	Vorbereitung
19.09.2019	Verwaltungsausschuss	Vorbereitung
24.09.2019	Gemeinderat	Entscheidung

Wie bereits bekannt ist, sind die vier Feuerwehrgebäude in der Gemeinde Jade aufgrund von diversen Mängeln zu sanieren. Aufgrund der finanziellen Lage ist es der Gemeinde Jade nicht möglich, alle erforderlichen Gebäudesanierungen bzw. -neubauten im Finanzzeitraum bis einschließlich 2022 umzusetzen. Damit endlich mit den Sanierungsmaßnahmen begonnen werden kann, um die seit 2016 bekannten Mängel in den jeweiligen Feuerwehrgebäuden zu beseitigen, ist es zunächst dringend notwendig, einen Beschluss seitens der politischen Gremien bezüglich der jeweiligen umzusetzenden Sanierungsvarianten herbeizuführen. Es ist für jeden Feuerwehrstandort festzulegen, welche Sanierungsvariante durchgeführt werden soll, um anschließend über die Reihenfolge der umzusetzenden Varianten entscheiden zu können.

Im März wurden die folgenden Sanierungsvarianten beraten bzw. dem Fachausschuss vorgelegt. Im Juni sind in Zusammenarbeit mit den Ortsbrandmeistern weitere Sanierungsvarianten erarbeitet worden, welche für die Ratsmitglieder als Anlagen zu dieser Beschlussvorlage beigelegt sind. Für jeden Feuerwehrstandort muss eine Entscheidung bezüglich der durchzuführenden Sanierungsvariante getroffen werden.

Um den Raumbedarf der einzelnen Feuerwehrstandorte zu ermitteln, wurden die anliegenden Tabellen erstellt (für die Ratsmitglieder einsehbar, Anlage 18), die mit dem beauftragten Planungsbüro abgestimmt worden sind.

Für die Feuerwehr in Jaderberg sind insgesamt drei verschiedene Sanierungs- bzw. Neubauvarianten erarbeitet worden, die wie folgt kurz beschrieben werden:

- Variante 1: Neubau der Fahrzeughalle mit Umbaumaßnahmen im bestehenden Feuerwehrgebäude mit geschätzten Kosten in Höhe von ca. 1,61 Mio. Euro
- Variante 2: Kompletter Neubau des Feuerwehrgebäudes mit geschätzten Kosten in Höhe von ca. 2,06 Mio. Euro
- Variante 3: Neubau der Fahrzeughalle mit Umbaumaßnahmen im bestehenden Feuerwehrgebäude in zwei Bauabschnitten sowie einem „einfachen“ Umbau der Sanitäreinrichtungen mit geschätzten Kosten in Höhe von 1,5 Mio. Euro

Für die Feuerwehr in Jade sind insgesamt vier verschiedene Sanierungs- bzw. Neubauvarianten erarbeitet worden, die wie folgt kurz beschrieben werden:

- Variante 1: Erweiterung des bestehenden Feuerwehrgebäudes um drei Stellplätze sowie Umbaumaßnahmen im bestehenden Gebäude mit geschätzten Kosten in Höhe von 1,08 Mio. Euro
- Variante 2: Erweiterung des bestehenden Feuerwehrgebäudes um einen Stellplatz sowie dem Umkleidebereich und Umbau des bestehenden Gebäudes mit geschätzten Kosten in Höhe von 1,18 Mio. Euro
- Variante 3: Kompletter Neubau des Feuerwehrgebäudes mit geschätzten Kosten in Höhe von ca. 1,67 Mio. Euro
- Variante 4: Erweiterung des bestehenden Feuerwehrgebäudes um einen Stellplatz sowie dem Umkleide- und Sanitärbereich sowie Umbau des bestehenden Gebäudes inkl.

Nutzung des Obergeschoßes mit geschätzten Kosten in Höhe von ca. 1,21 Mio. Euro

Für die Feuerwehr in Schweiburg sind insgesamt drei verschiedene Sanierungs- bzw. Neubauvarianten erarbeitet worden, die wie folgt kurz beschrieben werden:

- Variante 1: Kompletter Neubau des Feuerwehrgebäudes mit geschätzten Kosten in Höhe von ca. 1,83 Mio. Euro
- Variante 2: Kompletter Neubau des Feuerwehrgebäudes, jedoch in einer verkleinerten Variante, mit geschätzten Kosten in Höhe von ca. 1,64 Mio. Euro
- Variante 3: Teilneubau auf dem Nachbargrundstück mit geschätzten Kosten in Höhe von ca. 1,44 Mio. Euro

Für die Feuerwehr in Südbollenhagen sind insgesamt fünf verschiedene Sanierungs- bzw. Neubauvarianten erarbeitet worden, die wie folgt kurz beschrieben werden:

- Variante 1: Umbau der bestehenden Fahrzeughalle sowie Abbruch des angrenzenden Wohnhauses für die Errichtung eines Neubaus mit geschätzten Kosten in Höhe von ca. 1,01 Mio. Euro
- Variante 2: Erweiterung des bestehenden Feuerwehrgebäudes um zwei Fahrzeughallen sowie Umbau des Bestandsgebäudes mit Kosten in Höhe von ca. 1,04 Mio. Euro
- Variante 3: Erweiterung des bestehenden Feuerwehrgebäudes um zwei Fahrzeughallen und Umkleibereich sowie Abbruch des Wohngebäudes und Umbau des restlichen Bestandsgebäudes mit Kosten in Höhe von ca. 957.000,- Euro
- Variante 4: Kompletter Neubau des Feuerwehrgebäudes mit geschätzten Kosten in Höhe von ca. 1,12 Mio. Euro
- Variante 5: Separater Teilneubau der Fahrzeughalle und Umkleibereich sowie Umbau des Bestandsgebäudes mit geschätzten Kosten in Höhe von ca. 840.000,- Euro

Detaillierte Kostenübersichten stehen den Ratsmitgliedern in der **Anlage 17** zur Verfügung.

Nach Festlegung, welche Sanierungsvariante bei welchem Feuerwehrgebäude durchgeführt werden soll, muss eine Entscheidung über die Reihenfolge der zu sanierenden Feuerwehrgebäude getroffen werden.

Diese Entscheidung kann zum Beispiel anhand folgender Kriterien erfolgen:

### **Investitionskosten**

Es wird auf die o.g. Kostendarstellungen verwiesen.

Ein Grund, welcher dafürspricht, die Entscheidung bezüglich der Reihenfolge der zu sanierenden Feuerwehrgebäude entsprechend der geschätzten Kosten vorzunehmen, könnte sein, dass das Land Niedersachsen eine Bedarfszuweisung für die Sanierung eines Feuerwehrgebäudes in Aussicht gestellt hat (siehe Seite 4-5) und sich die Höhe der Zuweisung eventuell an den Baukosten orientieren wird.

Ein weiterer Grund könnten sein, dass die Baukosten voraussichtlich in den nächsten Jahren steigen werden, so dass zunächst möglichst die teuersten Sanierungsvarianten umgesetzt werden sollten, um die Kosten für evtl. Kostensteigerungen zu minimieren.

### **Vorhandene bauliche Mängel**

Bezüglich der vorhandenen Mängel wird auf den nicht öffentlichen Bericht der Feuerwehrunfallkasse (**Anlage 16**) verwiesen.

Ein Grund, welcher dafürspricht, die Entscheidung bezüglich der Reihenfolge der zu sanierenden Feuerwehrgebäude anhand der vorhandenen baulichen Mängel vorzunehmen, könnte sein, zunächst die Gebäude mit den meisten gravierendsten Mängeln zu sanieren, um die Feuerwehrmitglieder vor Gefahrenquellen zu schützen.

## **Einsatzstärke**

Feuerwehr Jaderberg:	50 aktive Mitglieder
Feuerwehr Schweiburg:	43 aktive Mitglieder
Feuerwehr Südbollenhagen:	34 aktive Mitglieder
Feuerwehr Jade:	33 aktive Mitglieder

Ein Grund, welcher dafürspricht, die Entscheidung bezüglich der Reihenfolge der zu sanierenden Feuerwehrgebäude anhand der vorhandenen Einsatzstärken vorzunehmen, könnte sein, die Feuerwehrgebäude, bei denen die meisten Feuerwehrmitglieder mit den vorhandenen Mängeln betroffen sind, vorrangig sanieren zu wollen.

## **Art des Standortes**

Feuerwehr Jaderberg:	Stützpunktfeuerwehr
Feuerwehr Schweiburg:	Stützpunktfeuerwehr
Feuerwehr Südbollenhagen:	Ortsfeuerwehr
Feuerwehr Jade:	Ortsfeuerwehr

Ein Grund, welcher dafürspricht, die Entscheidung bezüglich der Reihenfolge der zu sanierenden Feuerwehrgebäude anhand der Art des Standortes vorzunehmen, könnte sein, dass die Stützpunktwehren aufgrund ihrer Funktion vorrangig saniert werden sollen.

## **Reihenfolge der zu sanierenden Feuerwehrgebäude**

Wie bereits oben erwähnt, ist es notwendig, dass der Rat der Gemeinde Jade schnellstmöglich einen Beschluss bezüglich der Reihenfolge und Variante der zu sanierenden Gebäude fasst. Dieser Beschluss ist zwingend in der nächsten geplanten Gemeinderatssitzung am 24.09.2019 zu fassen, um entsprechende, in Aussicht gestellte Fördermittel des Landes Niedersachsen (s.u.), fristgerecht beantragen zu können.

Seitens der Verwaltung wird vorgeschlagen, um die Haushaltslage der Gemeinde Jade nicht stärker als nötig zu belasten, die jeweils kostengünstigste Sanierungsvariante bei den jeweiligen Feuerwehrstandorten umzusetzen. Des Weiteren sollte, um eine möglichst hohe Förderung zu erhalten, soweit diese prozentual nach den jeweiligen Baukosten vergeben wird, mit dem Standort begonnen werden, bei dem die Sanierung bzw. der Neubau die höchsten voraussichtlichen Kosten verursacht.

Da die Baukosten in Zukunft voraussichtlich weiter steigen werden, sollte im nächsten Schritt, das Gebäude mit den höchsten Investitionskosten saniert bzw. neugebaut werden, um weitere Kostensteigerungen und somit vermeidbare zusätzliche Kreditgebühren, welche für anschließende zukünftige Darlehenstilgungen und -zinsen anfallen werden, zu vermeiden bzw. möglichst gering zu halten.

Alternativ könnte zur Festlegung der Sanierungsreihenfolge die untenstehende Bewertungsmatrix zur Hilfe genommen werden, die in der Fachausschusssitzung entsprechend den Vorschlägen der einzelnen Fraktionen bearbeitet werden kann, um die dadurch entstehende Sanierungsreihenfolge darstellen zu können:

Standort	Jade	Jaderberg	Schweiburg	Südbollenhagen	Gewichtung
Variante	V 1- 1,08 Mio	V3 - 1,5 Mio	V 3 - 1,44 Mio	V 5 - 0,84 Mio	1 bis 5
Investitionskosten	3	1	2	4	4
Einsatzstärke	4	1	2	3	1
Art des Standorts	2	1	1	2	1
Reihenfolge FUK	1	3	4	2	2
	<b>2,5</b>	<b>1,5</b>	<b>2,25</b>	<b>2,75</b>	
Gewichtete Punkt					
Investitionskosten	12	4	8	16	
Einsatzstärke	4	1	2	3	
Art des Standorts	2	1	1	2	
Reihenfolge FUK	2	6	8	4	
	<b>5</b>	<b>3</b>	<b>4,75</b>	<b>6,25</b>	

Entsprechend der o.g. Bewertungsmatrix ergibt sich somit folgender Vorschlag zur Reihenfolge der zu sanierenden Feuerwehrgebäude:

1. Feuerwehrgebäude Jaderberg
2. Feuerwehrgebäude Schweiburg
3. Feuerwehrgebäude Jade
4. Feuerwehrgebäude Südbollenhagen

Durch die Änderung der jeweiligen Gewichtungen der einzelnen Kriterien, kann sich die Reihenfolge der zu sanierenden Gebäude ändern.

Sollte der o.g. Vorschlag zur Reihenfolge beschlossen werden, besteht noch ausreichend Zeit, die noch erforderlichen Verkaufsverhandlungen mit dem angrenzenden Grundstückseigentümer des Feuerwehrgebäudes Schweiburg zu führen bzw. abzuschließen.

Für die Umsetzung der zu beschließenden Maßnahmen bedarf es der Veranschlagung in den Haushalten ab 2020. Grundlage für deren Genehmigung werden weiter Bedarfsermittlungen und Wirtschaftlichkeitsberechnungen sein, die zu den Haushaltsplanberatungen erstellt sein müssen. Da alle Varianten im Grunde den Bedarf abdecken und nicht über diesen hinaus Wünsche erfüllt werden, liegt, soweit die Bedarfsermittlung anerkannt wird, mit der Auswahl der günstigsten Variante auch der erste Schritt einer Wirtschaftlichkeitsberechnung vor. Die Abweichung von der günstigsten Variante jedoch bedarf einer nachvollziehbaren und dokumentierten Begründung.

Aufgrund der aktuellen Haushaltslage der Gemeinde Jade ist derzeit davon auszugehen, dass mit der Sanierung des ersten Feuerwehrgebäudes im Jahr 2020 begonnen werden kann. Mit dem Bau des zweiten Feuerwehrgebäudes kann voraussichtlich nicht vor dem Jahr 2025 begonnen werden. Die Sanierungen der weiteren zwei Feuerwehrgebäude könnten bis zum Jahr 2032 erfolgen. Diese Zeitangaben können aufgrund von noch nicht bekannten Sachverhalten variieren und setzen die Genehmigung der jeweiligen Haushalte durch die Kommunalaufsicht voraus.

Nach Festlegung der Reihenfolge muss bzw. sollte zusätzlich während der kommenden Haushaltsberatungen darüber beraten werden, welche „kleineren“, erforderlichen und sinnvollen Baumaßnahmen bei den Feuerwehrstandorte, die zeitlich später als andere Feuerwehrstandorte saniert werden, durchgeführt werden können. Dabei ist jedoch zu bedenken, dass je nach Ausführung einige, auch „kleinere“ Baumaßnahmen, als Investition und nicht als Unterhaltungsmaßnahmen bewertet werden müssen und diese somit zu Darlehensaufnahmen führen würden.

### **Bedarfszuweisung**

Seitens des Landes Niedersachsen ist der Gemeinde Jade eine Bedarfszuweisung im Jahr 2020 sowie im Jahr 2022 für die Sanierung von Feuerwehrgebäuden in Aussicht gestellt worden. Es handelt sich nicht um die kapitalisierte Bedarfszuweisung. Es handelt sich um eine zusätzliche Bedarfszuweisung für besondere Aufgaben. Diesbezüglich hat die Gemeinde Jade für das Förderjahr 2020 bis zum 31.10.2019 einen entsprechenden Antrag beim Land Niedersachsen einzureichen, so dass bis spätestens Anfang Oktober 2019 beschlossen sein muss, welches Gebäude,

in welcher Form, als erstes saniert werden soll. Sollte bis Anfang Oktober 2019 keine Entscheidung seitens der politischen Gremien getroffen worden sein, so wird die in Aussicht gestellte Förderung nicht in Anspruch genommen werden können. Es muss Ziel sein, die in Aussicht gestellte Förderung in Anspruch zu nehmen.

**Beschlussempfehlung:**

Der Feuerwehrausschuss empfiehlt dem Rat der Gemeinde Jade, die Feuerwehrgebäude in folgenden Ausbauvarianten

Feuerwehr Jade:	<u>Variante 1</u>
Feuerwehr Südbollenhagen:	<u>Variante 5</u>
Feuerwehr Jaderberg:	<u>Variante 3</u>
Feuerwehr Schweiburg:	<u>Variante 3</u>

in folgender Reihenfolge

1. Feuerwehrgebäude Jaderberg
2. Feuerwehrgebäude Schweiburg
3. Feuerwehrgebäude Jade
4. Feuerwehrgebäude Südbollenhagen

zu sanieren bzw. neu zu bauen.