



Bericht -öffentlich-

Verantwortliche Bereiche:
5.651 - Gebäudemanagement

Bearbeitung: Ringo Pietzsch (E-Mail: ringo.pietzsch@luebeck.de Telefon: 122 - 6532)

Gemeinsame kooperative Leitstelle mit der Polizei in einem Neubau der Feuerwache II - Prüfauftrag zur Entwidmung oder Verlagerung der Hans-Böckler-Straße

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
11.09.2023	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
19.09.2023	Ausschuss für Umwelt, Sicherheit und Ordnung	Öffentlich	zur Kenntnisnahme

Anlass:

Antrag der CDU-Fraktion in der Bürgerschaft am 29.06.2023 (VO/2022/11745-02):

„Der Bürgermeister wird gebeten, die Entwidmung oder Verlagerung der Hans-Böckler-Straße intensiv zu prüfen und im Ausschuss Umwelt, Sicherheit und Ordnung vorzustellen.“

Bericht:

1. Ausgangslage Baugrundstück:

Das Grundstück der heutigen Feuerwache II in der Welsbachstraße 2 hat eine Grundstücksfläche von 12.617m². Für den Neubau der künftigen Hauptfeuerwache soll das Grundstück um ein direktes, in süd-östlicher Lage angrenzendes, städtisches und ungenutztes Grundstück (ehem. Spielplatz) mit einer Fläche von 4.430m² erweitert werden. Das Gesamtbaugrundstück beträgt somit ca. 17.000 m².

Der Grundstückszuschnitt des Gesamtbaugrundstückes ist für die zukünftige Nutzung eher ungünstig. Die beiden zusammenzuführenden Grundstücke haben nur eine kurze gemeinsame Grundstücksgrenze (siehe Anlage 1). Eine Grundstücksoptimierung ist aufgrund fehlender Grundstücksalternativen somit zwingend erforderlich. Nur so lässt sich der vollständige Raumbedarf für die neue Hauptfeuerwache mit kooperativer Leitstelle realisieren. Es wird daher beabsichtigt, den Grundstückszuschnitt durch einen Grundstückstausch mit der Agentur für Arbeit zu optimieren (siehe Anlage 2, gelbe Fläche gegen rote Fläche). Hierzu liegt der Hansestadt Lübeck seit Ende Juni 2023 eine schriftliche Zustimmung zum Grundstückstausch seitens der Agentur für Arbeit vor.

Um die Auskömmlichkeit der Grundstücksgröße inkl. Flächenerweiterung und Grundstücksoptimierung für den notwendigen Flächenbedarf bestätigen zu lassen, wurde u. a. ein auf

Feuerwachen spezialisiertes Planungsbüro mit einer Machbarkeitsstudie beauftragt. Es sollte geprüft werden, ob sich der erforderliche Flächenbedarf insbesondere der zwingend im Erdgeschoss anzusiedelnden Räume darstellen lässt. Im Ergebnis lässt sich der Flächenbedarf auf dem Grundstück in der vorhandenen Größe und der Optimierung darstellen und ist mit Einschränkungen (Überschreitung von städtebaulichen und planungsrechtlichen Vorgaben) knapp auskömmlich.

Im Anschluss an die Machbarkeitsstudie wurden die kritischen, städtebaulichen und planungsrechtlichen Überschreitungen im Rahmen einer offiziellen Bauvoranfrage bzgl. Der Genehmigungsfähigkeit geprüft und erörtert. Im Ergebnis sind die Überschreitungen zustimmungsfähig und somit das Grundstück geeignet und die Grundstücksgröße auskömmlich. Lediglich die Anzahl der Pkw-Stellplätze auf dem Grundstück muss geringfügig reduziert werden.

Parallel zur Machbarkeitsstudie wurden weitere Flächenerweiterungsmöglichkeiten geprüft. Hier wurde u. a. die einseitige Sperrung der westlichen Hans-Böckler-Straße zur Grundstückserweiterung in Betracht gezogen und geprüft (siehe Anlage 3). Aufgrund der zwischenzeitig erlangten Ergebnisse aus der Machbarkeitsstudie und der Bauvoranfrage wurden weitere kostensteigernde und bauzeitverlängernde Flächenerweiterungsoptionen nicht weiterverfolgt.

2. Übersicht der Prüfergebnisse zur Entwidmung oder Verlagerung der Hans-Böckler-Straße:

2.1 Sperrung der westlichen Hans-Böckler-Straße zum Zwecke der Grundstückserweiterung und der Aufrechterhaltung der alten Feuerwache II bis Fertigstellung des Neubaus durch bauabschnittsweise Realisierung (siehe Anlage 3, schraffierte Fläche):

Prüfergebnisse des Bereiches 5.651 Gebäudemanagement:

Der Hintergrund der Fragestellung und die Prüfaufgabe der CDU-Fraktion beruhen auf dem Ziel der Vermeidung einer Interimswache auf einem Fremdgrundstück und somit Baukosten in Höhe von derzeit ca. 1,4 Mio. €.

Nach Prüfung durch das GMHL sprechen die im folgenden aufgeführten Gründe gegen die Aufrechterhaltung der alten Feuerwache II während der Bauzeit der neuen Hauptfeuerwache:

2.1.1 Bauzeitverlängerung und Baukostensteigerung durch B-Planänderungsverfahren für Straßenumwidmung

Die Voraussetzung für die Umwidmung der Hans-Böckler-Straße und somit der Flächenerweiterung ist ein B-Plan-Änderungsverfahren. Dieses zusätzliche Verfahren wirkt sich negativ auf das Fertigstellungsziel aus. Im Worst Case ist eine Verzögerung von ca. zwei Jahren zu erwarten. Bei der prognostizierten Bausumme von ca. 100 Mio. € und einer angenommenen, deutlich niedrigeren künftigen Baupreissteigerung von „nur“ 5 %/Jahr (die eigentliche Prognose zur Baupreissteigerung wurde ursprünglich vom GMHL auf 8 %/Jahr festgelegt) sind die Mehrkosten für das B-Plan-Änderungsverfahren durch eine weitere Bauzeitverlängerung deutlich höher als die Einsparmöglichkeiten durch den Verzicht einer Interimswache.

Die zukünftigen Nutzer:innen sind aus technischer und organisatorischer Sicht zwingend auf eine schnellstmögliche Inbetriebnahme der

neuen Hauptfeuerwache und Leitstelle angewiesen. Die durch das B-Plan-Änderungsverfahren verursachte weitere Verschiebung der Bau fertigstellung um ca. zwei Jahre wäre nicht akzeptabel und würde weitere Kosten u. a. für die Aufrechterhaltung der technischen Anlagen in den beiden bestehenden Leitstellen verursachen.

2.1.2 Auswirkung auf die Gebäudekubatur durch zusätzliche Grundstückserweiterung

Flächenerweiterung durch Teilschließung der westlichen Hans-Böckler-Straße:

Das Ergebnis der Machbarkeitsstudie hat gezeigt, dass nur ein kompakter Baukörper das geforderte Raumprogramm auf dem Grundstück abbilden kann. Eine Grundstückserweiterung durch den zusätzlichen Flächengewinn der Hans-Böckler-Straße um ca. 2.000m² verändert die Gebäudekubatur nur marginal. Hierdurch können im Wesentlichen planungsrechtliche Vorgaben wieder eingehalten werden, die bei der aktuellen Grundstücksgröße zwar überschritten werden, zu denen jedoch eine Befreiung von Vorgaben im Rahmen einer Bauvoranfrage in Aussicht gestellt wurde.

Zu berücksichtigen ist weiterhin, dass eine Errichtung eines Wendehammers erforderlich ist und den Flächenzugewinn deutlich schmälert und zusätzliche Baukosten und eine Bauzeitverlängerung bewirkt. Die Aufrechterhaltung der Feuerwache II während der Bauphase wird somit durch die Flächenerweiterung nicht ermöglicht.

Verlagerung der Hans-Böckler-Straße:

Die Verlagerung einer neuen Straße, z. B. quer über das Baugrundstück, würde zu keinem Flächengewinn führen und letztendlich zu einer Teilung des Baugrundstückes führen. Sie hätte somit die Teilung des Gebäudes der neuen Hauptfeuerwache in mind. zwei Gebäudeteile zur Folge und erzeugt dadurch weitere Mehrkosten bei gleichzeitig geringerer Bruttogeschossfläche.

Beim Neubau der Hauptfeuerwache mit Leitstelle handelt es sich um ein Objekt mit kritischer Infrastruktur. Dieses Objekt muss an der Grundstücksgrenze vor unberechtigten Zugriff und Zutritt gesichert werden. Eine Teilung des Grundstückes durch die Verlagerung der Hans-Böckler-Straße quer über das Baugrundstück hätte eine Trennung der beiden Gebäudeteile durch einen öffentlichen Bereich zur Folge und entspricht nicht der Zielvorgabe und den Sicherheitsbestimmungen.

Letztendlich verursacht eine Verlagerung der Hans-Böckler-Straße zusätzliche Baukosten, die den prognostizierten Baukosten für eine Interims-wache in nichts nachstehen.

2.1.3 Lage der alten Feuerwache II auf dem Baugrundstück

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wurde eine Entwurfsskizze des Feuerwehrneubaus mit kooperativer Leitstelle erarbeitet (siehe Anlage 4). Dabei wurden kritische, städtebauliche und planungsrechtliche Punkte herausgearbeitet. Es hat sich gezeigt, dass nur ein sehr kompakter und deutlich höherer Baukörper, als laut B-Plan zulässig, den Flächenbedarf abbilden kann.

Die Fläche des bestehenden Gebäudes der Feuerwache II wurde in die Entwurfsskizze der Machbarkeitsstudie schematisch hinterlegt. Im Lageplanvergleich der alten Feuerwache inkl. der zugehörigen Außenanlagen, des Zufahrtbereiches und Pkw-Stellplätze mit der Entwurfsskizze wird deutlich, dass die bestehende Feuerwache zentral im neuen Baufeld der zukünftigen Feuerwache liegt und einen nicht unerheblichen Flächenanteil des Gesamtbaugrundstückes einnimmt.

Der Ausfahrtbereich für Einsatzfahrzeuge der neuen Hauptfeuerwache kann nur zur Welsbachstraße angesiedelt werden. An dieser Stelle ist heute die bestehende Feuerwache positioniert, sodass die notwendige bauliche Voraussetzung für den Standort der neuen Fahrzeughalle für den Rettungsdienst an der Welsbachstraße nicht gegeben ist, wenn die die Bebauung der wichtigsten Grundstücksfläche nicht möglich ist.

3. Allgemeines

3.1 Bauabschnittsweise Errichtung des Neubaus aus **wirtschaftlicher** Sicht

Einer bauabschnittsweisen Realisierung der neuen Feuerwache bei Aufrechterhaltung des Feuerwehrbetriebes auf dem Baugrundstück stehen erhebliche, wirtschaftliche und zeitliche Nachteile entgegen. Durch abschnittsweise Errichtung eines Gebäudes ergibt sich eine längere Bauzeit. Diese löst bei Annahme realistischer Baupreissteigerungen eine Kostensteigerung im Projekt aus, welche deutlich über den prognostizierten 1,4 Mio. € für eine Interimswache liegen werden.

3.2 Bauabschnittsweise Errichtung des Neubaus aus gebäudetechnischer Sicht

Die neue Feuerwache II mit integrierter Leitstelle wird haustechnisch komplex und umfangreich ausgestattet. Die gebäudetechnische Ausstattung wird für fast alle Nutzungseinheiten benötigt. Demzufolge muss sichergestellt werden, dass mit Fertigstellung des ersten Bauabschnittes auch alle gebäudetechnischen Anlagen in Betrieb genommen werden. Nachfolgende Bauabschnitte werden mit der Fertigstellung lediglich an die gebäudetechnischen Anlagen angeschlossen.

In der Praxis werden nicht alle gebäudetechnischen Anlagen gleich im ersten Bauabschnitt positioniert und in Betrieb genommen werden können. Hierfür fehlen die benötigten Aufstellflächen, welche aufgrund der hohen Anzahl an Stellplätzen für Einsatzfahrzeuge im Erdgeschoss zwingend benötigt werden.

Das Bestandsgebäude der Feuerwache II mit den zugehörigen Aufstell- und Freiflächen nimmt einen wesentlichen und wichtigen Bereich des zukünftigen Baugrundstückes ein. Eine bauabschnittsweise Errichtung des Neubaus der Hauptfeuerwache um die Bestandswache herum zzgl. der notwendigen Baustelleneinrichtungsfläche und Baustellenzufahrtsflächen ist nicht umsetzbar. Die hierfür verbliebene Grundstücksfläche ist nicht auskömmlich, um den Flächenbedarf für einen ersten Bauabschnitt realisieren zu können.

Der wichtige Gebäudekomplex, welcher die Stellplatzanlage für Rettungseinsatzfahrzeuge beinhaltet, würde durch die Aufrechterhaltung der alten Interimswache nur auf dem rückwärtigen Grundstück oder an der Hans-Böckler-Straße angesiedelt werden können. Die Ansiedlung der Rettungsfahrzeuge andernorts als an der Welsbachstraße entspricht nicht der Zielvorgabe.

3.3. Gewährleistung des uneingeschränkten Rettungsbetriebes parallel zu den Bautätigkeiten

Die Aufrechterhaltung des Rettungsdienstes der Feuerwache II parallel zum unmittelbar angrenzenden Baubetrieb der neuen Hauptfeuerwache auf dem sehr beengten Grundstück birgt sehr hohe Risiken. Es wird nicht vermeidbar sein, dass durch den Baustellenbetrieb der Rettungsbetrieb eingeschränkt oder behindert wird.

So können Baustellenfahrzeuge die Ausfahrt des Rettungsdienstes blockieren und Änderungen der Gebäudeinfrastruktur den Gebäudebetrieb der alten Feuerwache zeitweise außer Betrieb nehmen.

4. Zusammenfassung der Prüfungsergebnisse:

Um das erforderliche Raumprogramm auf dem Grundstück der Welsbachstraße 2 darstellen zu können, hat das GMHL verschiedene Optionen zur Flächenerweiterung und Flächenoptimierung auf Realisierbarkeit geprüft.

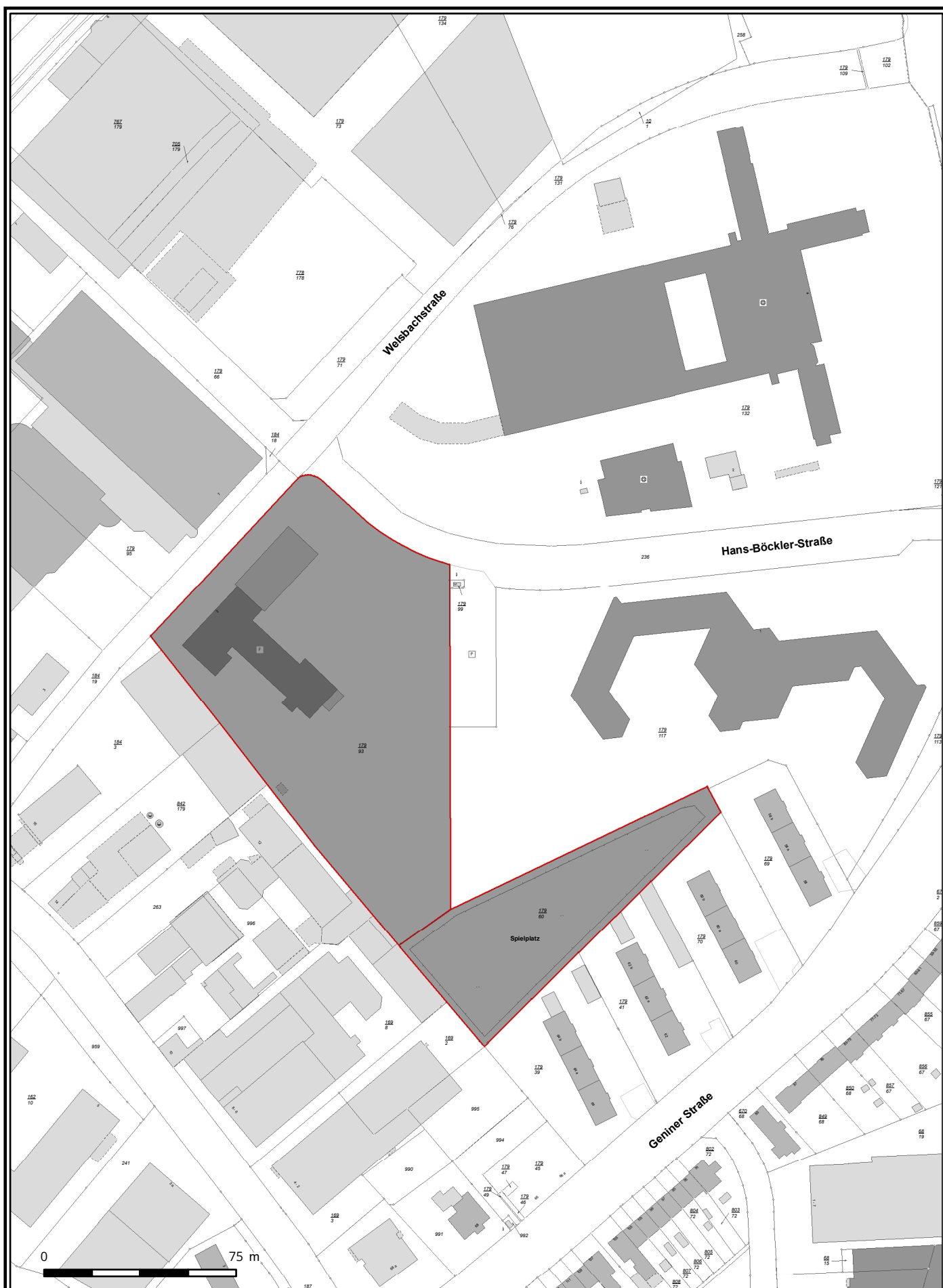
Aus verkehrsplanerischer, wirtschaftlicher, städtebaulicher und planungsrechtlicher Sicht können durch die Verlagerung oder Entwidmung der Hans-Böckler-Straße nur Nachteile in Form von Baukostensteigerung und Bauzeitverlängerung erzielt werden. Die Sperrung und Entwidmung bzw. die Verlagerung der westlichen Hans-Böckler-Straße mit dem Ziel eines Verzichtes auf eine Interimswache löst gegenüber der geplanten Variante mit einer externen Interimswache Mehrkosten in 7-stelliger Höhe aus und wird die Fertigstellung maßgeblich verzögern. Zudem entspricht die bauliche Anordnung der Einsatzfahrzeughalle weg von der Welsbachstraße nicht den allgemein gültigen Vorgaben der Anordnung der Einsatzfahrzeughalle an eine Hauptverkehrsstraße.

Weiterhin und im Besonderen kann nicht gewährleistet werden, dass der Rettungsbetrieb der alten Feuerwache II während der Bauzeit der neuen Hauptfeuerwache uneingeschränkt und ungestört aufrechterhalten werden kann und nicht durch unmittelbar benachbarte Baustellen-tätigkeiten behindert wird.

Anlagen:

- 1 – Grundstückszuschnitt Bestand
- 2 – Optimierung Grundrisszuschnitt
- 3 – Sperrung Hans-Böckler-Straße mit Wendehammer
- 4 – Entwurfsskizze Machbarkeitsstudie mit alter Feuerwache

Senatorin Joanna Hagen



Maßstab 1:2 000

Datengrundlage:

© Geoportal der Hansestadt Lübeck

ALKIS®; © LVermGeo SH, 07/2023



Hansestadt LÜBECK

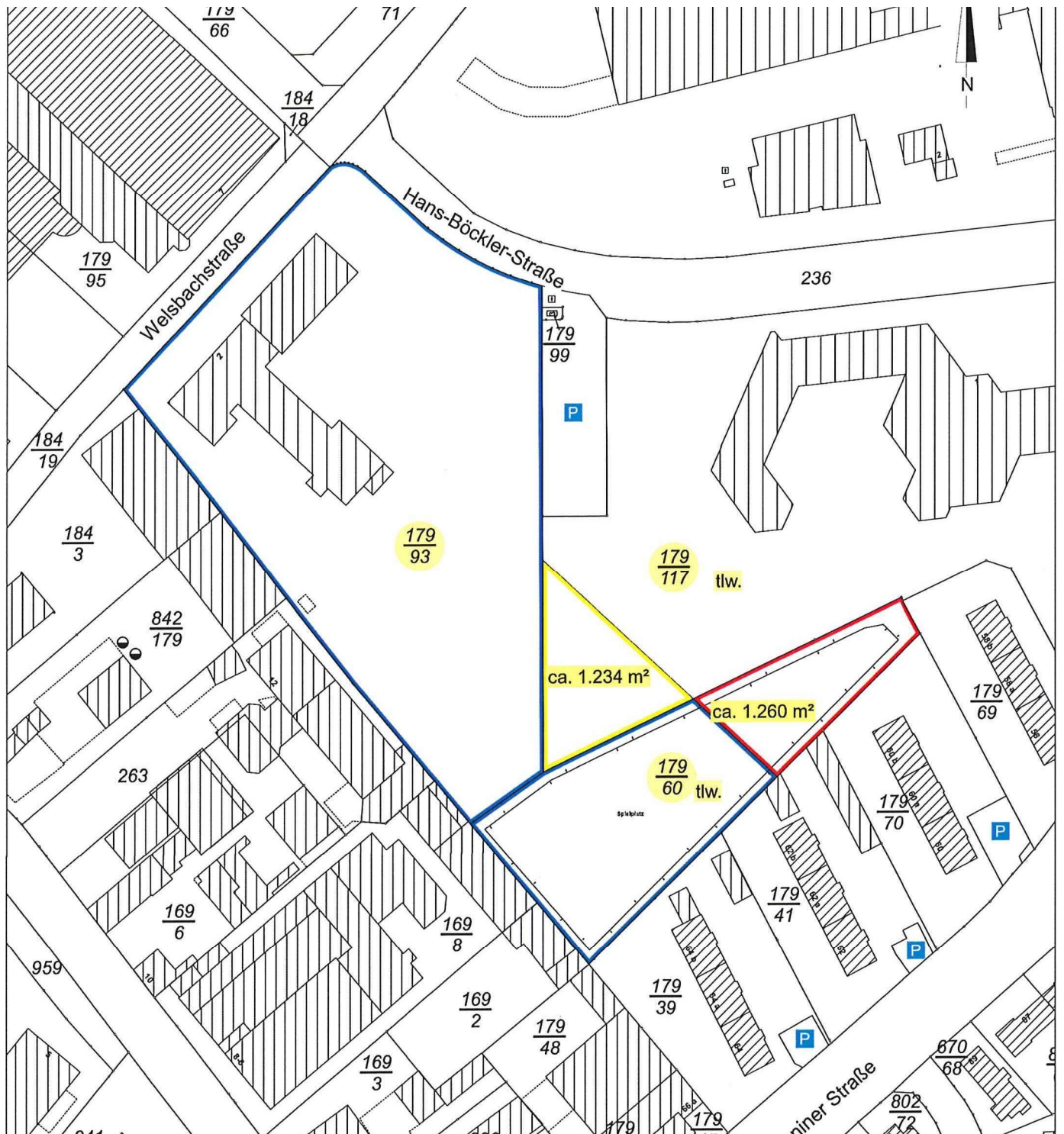
Stabsstelle Verkehrsfluss und Geo-Services

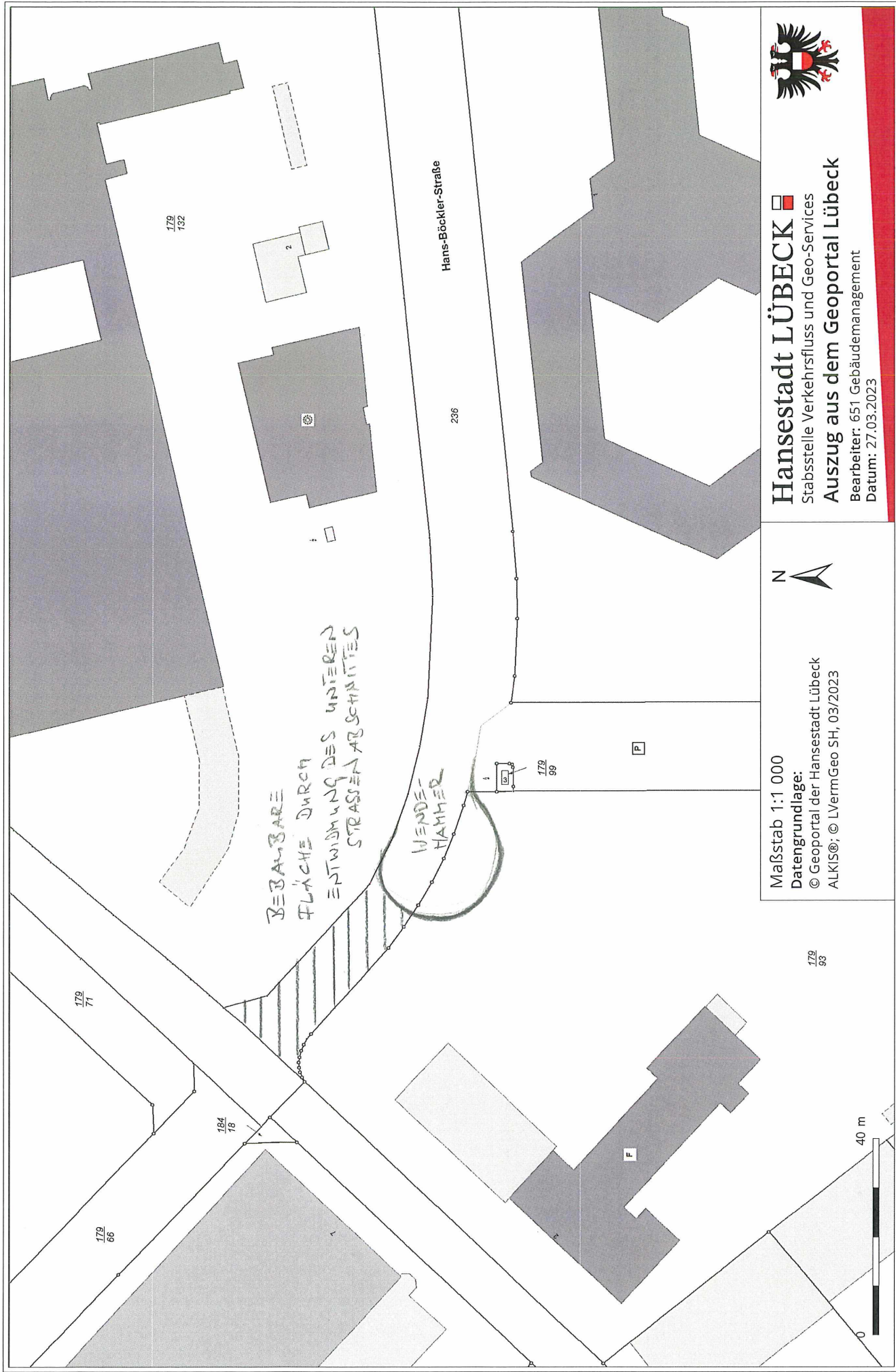
Auszug aus dem Geoportal Lübeck

Bearbeiter: 651 Gebäudemanagement

Datum: 31.08.2023







Maßstab 1:1 000

Datengrundlage:

© Geoportal der Hansestadt Lübeck

ALKIS®; © LVermGeo SH, 03/2023



Hansestadt LÜBECK

Stabsstelle Verkehrsfluss und Geo-Services

Auszug aus dem Geoportal Lübeck

Bearbeiter: 651 Gebäudemanagement

Datum: 27.03.2023





Gemeinsame kooperative Leitstelle
mit der Polizei in einem Neubau
der Feuerwache II

Lageplan

Ergebnis der Machbarkeitsstudie:
Überlagerung von Altbau (grau
schraffiert) und **Neubau**