



## Beschlussvorlage

TOP:  
Vorlagen-Nummer: **VII/2020/01898**  
Datum: 09.12.2020  
Bezug-Nummer.  
PSP-Element/ Sachkonto: 1.11174.03/58110220  
Verfasser: FB Immobilien  
Plandatum:

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für städtische Bauangelegenheiten und Vergaben	21.01.2021	öffentlich Vorberatung
Ausschuss für Finanzen, städtische Beteiligungsverwaltung und Liegenschaften	26.01.2021	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	28.01.2021	öffentlich Entscheidung

**Betreff: Neubau Freiwillige Feuerwehr Lettin, Kirchstraße 10, 06120 Halle (Saale) - Variantenbeschluss**

### Der Stadtrat möge beschließen:

Das Bestandsgebäude wird abgerissen und das Funktionsgebäude und die Fahrzeughalle am Standort der Freiwilligen Feuerwehr Lettin neu gebaut. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, die Planungen einzuleiten und dem Stadtrat die dazu erforderlichen Beschlüsse vorzulegen.

Dr. Bernd Wiegand  
Oberbürgermeister

Dr. Judith Marquardt  
Beigeordnete für Kultur und Sport

### Darstellung finanzielle Auswirkungen

Für Beschlussvorlagen und Anträge der Fraktionen

Finanzielle Auswirkungen  ja  nein  
 Aktivierungspflichtige Investition  ja  nein

Ergebnis Prüfung kostengünstigere Alternative

Die Umsetzung der kostengünstigeren Variante hat funktionale Nachteile.

Folgen bei Ablehnung

Der unzureichende sicherheitstechnische Zustand kann nicht behoben und grundlegende Vorschriften des Unfallschutzes können nicht eingehalten werden.

A	Haushaltswirksamkeit HH-Jahr ff.	Jahr	Höhe (Euro)	Wo veranschlagt (Produkt/Projekt)
<b>Ergebnisplan</b>	<b>Ertrag (gesamt)</b>			
	<b>Aufwand (gesamt)</b>			
<b>Finanzplan</b>	<b>Einzahlungen (gesamt)</b>			
	<b>Auszahlungen (gesamt)</b>	2020	50.000,00	8.12602011.700
		2021	290.000,00	8.12602011.700
		2022	1.120.000,00	8.12602011.700
2023		740.000,00	8.12602011.700	

<b>B Folgekosten</b> (Stand:		<b>ab Jahr</b>	<b>Höhe</b> (jährlich, Euro)	<b>Wo veranschlagt</b> (Produkt/Projekt)
Nach Durchführung der Maßnahme zu erwarten	<b>Ertrag</b> (gesamt)			
	<b>Aufwand</b> (ohne Abschreibungen)	2023 2024	1.555,00 9.330,00	1.12602
	<b>Aufwand</b> (jährliche Abschreibungen)	2023 2024	10.932,82 65.596,92	1.12602

Auswirkungen auf den Stellenplan  
Wenn ja, Stellenerweiterung:

ja

nein

Stellenreduzierung:

Familienverträglichkeit:

ja

Gleichstellungsrelevanz:

ja

Klimawirkung:

positiv

keine

negativ

## **1. Begründung der Baumaßnahme**

Die Stadt Halle (Saale) ist verpflichtet, den abwehrenden Brandschutz dauerhaft und flächendeckend nach Maßgabe des Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt auf ihrem Territorium sicherzustellen. Eine umfangreiche Bestandsaufnahme zum Zustand des Feuerwehrhauses der Ortsfeuerwehr Lettin erfolgte durch eine Begehung unter Beteiligung der Feuerwehr-Unfallkasse Mitte (FUK Mitte). Die Begehung ergab, dass sich das Objekt in einem unzureichenden sicherheitstechnischen Zustand befindet und nicht den Anforderungen der DIN 14092 - Feuerwehrhäuser entspricht.

Für die Einsatzkräfte ist eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen herzustellen, von denen aus zum Erreichen der Einsatzfahrzeuge keine Alarmwege gekreuzt werden müssen und ein direkter Zugang zu den Umkleiden mit Schwarz-Weiß-Bereichen gewährleistet ist. Die vorhandenen Bereiche der Schwarz-Weiß-Trennung sind auf den aktuellen, erforderlichen Stand zu bringen. Die Stellplätze und die vorhandenen Tore sind nicht normgerecht. Eine Absauganlage für Dieselmotoremissionen ist nicht vorhanden, es werden nur alternative Vorrichtungen eingesetzt. Einläufe und Ablaufrinnen in der Fahrzeughalle sind nicht vorhanden.

Für die o.g. Punkte besteht am Standort der Freiwilligen Feuerwehr Lettin dringender Erneuerungs- bzw. Erweiterungsbedarf. Aus Gründen des Unfall- und Gefahrenschutzes, des Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt und der Bedeutung der Ortsfeuerwehr Lettin für das Sicherheitsniveau der Stadt Halle (Saale) sind grundlegende Baumaßnahmen an diesem Standort notwendig.

Die Aufrechterhaltung der Einsatzbereitschaft und Leistungsfähigkeit der Ortsfeuerwehr ist auch während der Bauphase gesetzlich verpflichtend. Für den Zeitraum der Bauausführung auf dem Grundstück Kirchstraße 10 ist bis zur Fertigstellung ein Ausweichobjekt erforderlich. Ein eigenes, bedarfsgerechtes städtisches Gebäude steht im Einsatzgebiet der Freiwilligen Feuerwehr Lettin nicht zur Verfügung. Es soll die Anmietung eines Ausweichobjektes am westlichen Ortsausgang erfolgen.

## **2. Beschreibung der Baumaßnahme**

### **2.1 Allgemeine Angaben - Liegenschaft / Baumaßnahme**

Die Freiwillige Feuerwehr Lettin verfügt über insgesamt 56 Mitglieder (49 männlich und 7 weiblich), wovon 24 Mitglieder aktive Einsatzkräfte sind.

Der Standort der Freiwilligen Feuerwehr Lettin, Kirchstraße 10, befindet sich im Umgebungsschutzbereich zu zwei Baudenkmalen (Schule und Kirche). Vor diesem Hintergrund ist bei geplanten Veränderungen im Bereich der Kirchstraße 10 dem Umgebungsschutz zu den Baudenkmalen Rechnung zu tragen; das heißt, die denkmalrechtliche Prüfung bezieht sich auf den Umgebungsschutz von Kulturdenkmalen. Nach § 1 Abs.1 Denkmalschutzgesetz darf die Wirkung durch bauliche Maßnahmen in der unmittelbaren Umgebung nicht beeinträchtigt werden.

Das gesamte Areal wird von der Nordstraße und der Kirchstraße umschlossen und bildet den historischen Ortskern von Lettin. Die Grundstücke liegen im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung Nr. 43 der Stadt Halle (Saale).

Die Nordstraße wird im Süden durch drei giebelständige Wohnhäuser und das Schulgebäude flankiert. Diese Häuser prägen in diesem Bereich die städtebauliche Gestalt des Gebietes, die durch Bauvorhaben nicht beeinträchtigt werden darf.

Bei der späteren Gebäudeplanung sind bau-, planungs- und denkmalrechtliche Belange für das gesamte Areal zu berücksichtigen. Für die Abriss- und Neubaumaßnahmen der Vorzugsvariante wurden bereits Vorabstimmungen hinsichtlich der Zulässigkeit mit der Unteren Denkmalschutzbehörde sowie der Stadtplanung getroffen.

Gemeinde: Stadt Halle (Saale)  
Gemarkung: Lettin  
Flur: 1  
Flurstück: 561  
Größe: 319 m<sup>2</sup>

Das derzeitige Grundstück der Freiwilligen Feuerwehr Lettin soll für eine zukunftsorientierte Nutzung erweitert werden. Zur Ermittlung der Bedarfe gemäß DIN 14092, der Unfallverhütungsvorschriften der Feuerwehr-Unfallkasse Mitte sowie zur Prüfung der Möglichkeiten aus funktioneller und wirtschaftlicher Sicht wurde eine Machbarkeitsstudie beauftragt.

In der Studie wurde der Um- und Ausbau der bestehenden Gebäude mit dem Erweiterungsneubau der Fahrzeughalle in Varianten untersucht. Dabei wurde deutlich, dass bei der Sanierung des Bestandes im Hinblick auf Unterbringung der Flächenbedarfe, Raumanordnung und -nutzung, Abläufe der Einsatzkräfte und Baurecht Kompromisse zu Lasten der Nutzung und Einsatzbereitschaft eingegangen werden müssen. Variante 1 dieser Vorlage ist die einzige mögliche Sanierungsvariante und wird untenstehend näher erläutert. Alle anderen Sanierungsvarianten mussten grundsätzlich ausgeschlossen werden, da sie keine Verbesserung zum Bestand bringen würden.

Die Untersuchung der Variante 2 - Abriss Bestandsgebäude und Neubau Funktionsgebäude und Fahrzeughalle ergab sich zwangsläufig. Dazu wurden die unten genannten benachbarten Flurstücke in die Untersuchungen einbezogen. Beide Flurstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Halle (Saale).

Gemeinde: Stadt Halle (Saale)  
Gemarkung: Lettin  
Flur: 1  
Flurstücke: 680 und 681  
Größe: 894 m<sup>2</sup> + 1.196 m<sup>2</sup>

Unter Berücksichtigung denkmalrechtlicher und stadtplanerischer Vorgaben leitete sich Variante 2 dieser Vorlage ab.

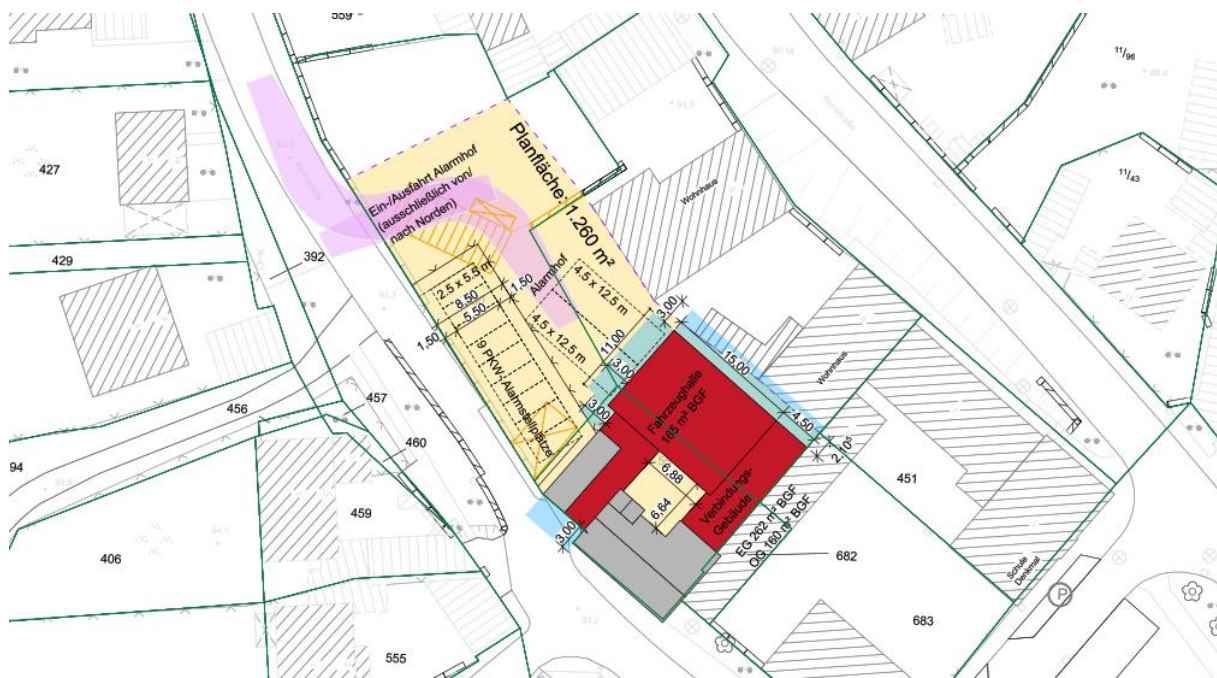
## **2.2 Variantenbeschreibung**

### **2.2.1 Variante 1 - Sanierung Bestandsgebäude und Neubau Fahrzeughalle**

Ein Bestandsgebäude / Nebengelass auf dem Flurstück 680 ist abzureißen. Der Erweiterungsneubau der Fahrzeughalle erfolgt im hinteren Grundstücksbereich, nördlich an den Bestand. Das bestehende Gerätehaus wird saniert und als Sozialtrakt genutzt. Der Umkleidebereich mit Schwarz-Weiß-Trennung ist in dem Erweiterungsanbau der Fahrzeughalle hinter den Einsatzfahrzeugen anzuordnen.

Der Alarmhof, mit Stellplätzen für die Einsatzfahrzeuge (4,50 / 12,50 m), befindet sich nordwestlich vor der Fahrzeughalle, Ein- und Ausfahrt der Alarmfahrzeuge auf die Kirchstraße ist nur in Richtung Norden möglich. Die Alarmstellplätze ordnen sich entlang der Kirchstraße an und können direkt von der Straße befahren werden. Die Einsatzkräfte können ohne Kreuzung von Fahrwegen über den Fußweg, durch das Gebäude zur Rückseite der Fahrzeughalle zum Gebäude und zum Einsatzfahrzeug gelangen. Das bedeutet jedoch, dass die Einsatzkräfte einen langen Alarmweg zurücklegen zu müssen.

Nachteilig sind ebenso die überlappenden Abstandsflächen des Anbaus Fahrzeughalle und des anliegenden Wohngebäudes. Der Brandschutzabstand vom mindestens 5,0 m zum benachbarten Gebäude kann nicht eingehalten werden.



Lageplan Variante 1 - Sanierung Bestandsgebäude und Neubau Fahrzeughalle

## 2.2.2 Variante 2 - Abriss Bestandsgebäude und Neubau Funktionsgebäude und Fahrzeughalle

Diese Variante verfolgt den kompletten Neubau an dem Standort und ist konzipiert nach den Mindestvorgaben der DIN 14092. Dazu ist das Bestandsgebäude der Feuerwehr und das nördliche Wohnhaus auf dem benachbarten Flurstück abzurechen. Der zweigeschossige Neubau des Funktionsgebäudes schließt giebelständig die vor Abriss im Bestand vorhandene Gebäudeflucht der Nordstraße wieder und berücksichtigt damit den Umgebungsschutzbereich zu zwei Baudenkmalen und die Ziele der Erhaltungssatzung Nr. 43.

In der Planung wird die giebelständige Einordnung des vorderen Gebäudeteils des Neubaus zur prägenden Nordstraße aufgenommen. An diesem Gebäudeteil werden die Materialien für Fassade und Dach sowie die geneigte Dachform dem Bestand und der vorhandenen Nachbargebäude angepasst. Zustand und Geometrie der vorhandenen Bausubstanz sowie der Flächenbedarf der geplanten Nutzung lassen eine teilweise Integration des Bestandsgebäudes nicht zu. Die weiteren Planungsschritte werden in Abstimmung mit dem Fachbereich Planen erfolgen.

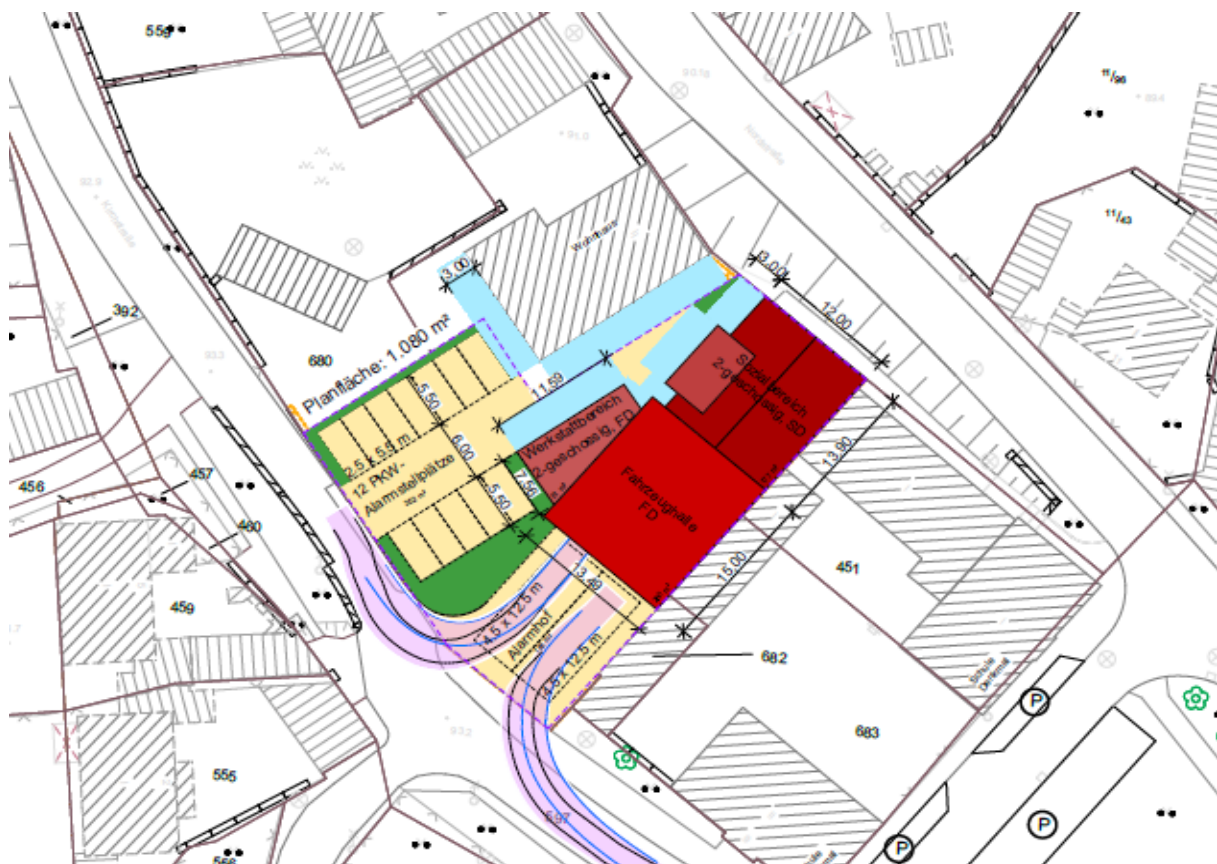
Die Fahrzeughalle bindet südlich an das Funktionsgebäude an. Südlich der Fahrzeughalle entsteht der Alarmhof mit Möglichkeiten der Ein- und Ausfahrt in beide Richtungen der Kirchstraße. Die Ein- und Ausfahrt der Stellplätze für die Einsatzkräfte erfolgt ebenso von der Kirchstraße. Durch die Anordnung kann die Mindestanzahl gemäß DIN 14092 ermöglicht werden. Die Einsatzkräfte gelangen auf kurzem Weg vom Stellplatz über den Hof direkt in die Umkleide- und Sanitarräume und zu den Einsatzfahrzeugen, ohne den Alarmhof zu kreuzen.

In der Machbarkeitsstudie gibt es zu Nutzungsaufteilung folgende konzeptionelle Ansätze:  
Im Erdgeschoss sind alle Alarmfunktionen positioniert; die Fahrzeughalle mit zwei Einstellplätzen sowie die Umkleidebereiche mit Sanitarräumen und Werkstatt sowie Trocknung und Reinigung der Einsatzkleidung.

Die Umkleide- und Sanitarräume werden auf kurzem Weg erreicht. Von diesen gelangen die Einsatzkräfte direkt in die Fahrzeughalle hinter die Einsatzfahrzeuge. Nach den Einsätzen können direkt hinter der Fahrzeughalle die Stiefel gereinigt, Einsatzkleidung im Trockenraum abgelegt sowie Wasch- und Umkleideräume erreicht werden (Schwarz-Weiß-Trennung). Weitere Lagerflächen befinden sich im Obergeschoss des seitlichen Anbaus.

In dem Neubau sind weiterhin ein Schulungsraum sowie ein Büro für die Leitung der Kinder- und Jugendfeuerwehr vorgesehen. Dem Schulungsraum im Obergeschoss sind gesonderte Sanitarräume zugeordnet. Der 2. Flucht- und Rettungsweg aus dem Obergeschoss führt durch die Fahrzeughalle ins Freie.

Der gesamte Gebäudekomplex entsteht grenzständig zum Grundstück der östlich benachbarten Liegenschaft, die sich im Eigentum der Stadt befindet.



Lageplan Variante 2 - Abriss Bestandsgebäude und Neubau Funktionsgebäude und Fahrzeughalle

## **2.3 Außenanlagen**

Auf der Grundstücksfläche gestaltet sich die Außenfläche wie folgt:

- Stauraum bzw. Alarmhof vor der Fahrzeughalle, befestigt mit Beton-Pflastersteinen für Schwerlastverkehr ausgelegt,
- PKW-Stellplätze mit Beton-Pflastersteinen befestigt,
- Zuwegungen und Verkehrsflächen mit Beton-Pflastersteinen befestigt.

Die Außenbeleuchtung besteht aus Leuchten für Alarmparkplätze, Alarmausfahrten sowie Strahlern an der Fassade.

## **2.4 Vorzugsvariante**

Variante 2, mit Abriss Bestandsgebäude und Neubau Funktionsgebäude und Fahrzeughalle, erhält gegenüber der Variante 1 den Vorzug.

### **Begründung:**

In der Vorzugsvariante werden mit dem Neubau die Sanitär- und Funktionsräume gemäß notwendigem Flächenbedarf nach DIN 14092 und entsprechend den Vorgaben der Feuerwehr-Unfallkasse Mitte angeordnet. Es sind keine Einschränkungen und / oder Kompromisse zu Lasten anderer Auflagen notwendig. Dadurch werden für die Einsatzkräfte kurze Alarmwege geschaffen. Die Mindestanzahl an PKW-Stellplätzen gemäß DIN 14092 wird erfüllt. Die Ausfahrt der Einsatzfahrzeuge kann auf die Kirchstraße in beide Richtungen erfolgen. Mit dem zweigeschossigen Neubau an dem Standort wird ein Gebäudekomplex geschaffen, der eine nachhaltige und durch die Integration der Kinder- und Jugendfeuerwehr eine zukunftsorientierte Lösung darstellt. Die Nachwuchsförderung und Ausbildung der Kinder- und Jugendfeuerwehr trägt dazu bei, perspektivisch die Einsatzfähigkeit der Freiwilligen Feuerwehr Lettin zu erhalten.

Eine Gegenüberstellung beider betrachteter Varianten ist in der Variantenübersicht in Anlage 1 dargestellt.

## **3. Aussage zur Barrierefreiheit**

Gemäß § 49 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt fällt ein Feuerwehrhaus nicht unter die Kategorie von Gebäuden, in denen die Barrierefreiheit oder die teilweise Barrierefreiheit nachzuweisen ist. Der geplante Neubau ist im Erdgeschoss barrierefrei.

Die Funktionsfähigkeit der Freiwilligen Feuerwehr ist nicht eingeschränkt.

## **4. Zeitplan der Planung und des Bauablaufs**

Entwurfsplanung:	2. Quartal 2021
Baubeschluss:	3. Quartal 2021
Baugenehmigung:	3. Quartal 2021
Ausführungsplanung:	4. Quartal 2021
Ausschreibung / Vergabe:	2. Quartal 2022
Baubeginn:	2. Quartal 2022
Bauende:	3. Quartal 2023
Übergabe an Nutzer:	4. Quartal 2023

## **5. Kosten / Finanzierung**

Im Rahmen der Erarbeitung der Machbarkeitsstudie, eines dazu gehörigen Nachtrages sowie anhand von Vergleichsobjekten wurden für die beschriebenen Varianten folgende voraussichtliche Gesamtkosten ermittelt:

	<b>Variante 1</b>	<b>Variante 2</b>
<b>Gesamtkosten</b>	<b>1.940.000</b>	<b>2.200.000</b>

### **Haushaltsplanung 2020 – 2023**

Kosten der Baumaßnahme für Variante 2 – Abriss Bestandsgebäude und Neubau Funktionsgebäude und Fahrzeughalle

<b>8.12602011.700</b>	<b>2020 in Euro</b>	<b>2021 in Euro</b>	<b>2022 in Euro</b>	<b>2023 in Euro</b>
Auszahlungen für Baumaßnahmen	50.000	290.000	1.120.000	740.000
<b>Gesamtinvestitionssumme</b>	<b>2.200.000</b>			

Kosten für die Anmietung eines Ausweichobjektes während der Bauzeit

<b>Produkt</b>	<b>2022 in Euro</b>	<b>2023 in Euro</b>
1.12602	16.800	28.000
<b>Gesamtsumme</b>	<b>44.800</b>	

Zusätzlicher Grunderwerb ist nicht erforderlich.

## **6. Folgekosten**

Nach Fertigstellung des Ersatzneubaus 2023 betragen die jährlichen Bewirtschaftungs- und Folgekosten brutto 9.330,00 €.

**Bewirtschaftungs- und Folgekosten  
Ergebnishaushalt 1.21101.01**

Kostenart	Kosten in €/Jahr		Erläuterung Ermittlungsgrundlage
	vor Maßnahme	nach Maßnahme	
Wärmekosten	4.258 €	1.765 €	Kennwerte von Vergleichsobjekten, zustandsabhängig
Wasser-/ Abwasserkosten	411 €	154 €	Kennwerte von Vergleichsobjekten, zustandsabhängig
Stromkosten	3.150 €	3.641 €	Kennwerte von Vergleichsobjekten, zustandsabhängig
Hausmeisterkosten	0 €	0 €	Basierend auf TVÖD VKA, anteilig Objektverantwortung
Objektbewachung	0 €	0 €	Kennwerte von Vergleichsobjekten
Reinigungskosten	0 €	0 €	Kennwerte von Vergleichsobjekten, aufwandsabhängig
sonstige Betriebskosten	881 €	993 €	OSCAR Kennwert 1,5 €/m <sup>2</sup>
Instandhaltungskosten	4.094 €	1.520 €	§ 28 der 2. Berechnungsverordnung, alters- & zustandsbereinigt
Wartung	1.249 €	1.256 €	OSCAR Kennwerte von JLL, zustandsbereinigt
Kosten Anmietung	0 €	0 €	aktuelle Marktpreise Region Halle (Saale)
Abschreibung (AfA)	0 €	65.597 €	§ 40 KomHVO, Bewertungsrichtlinie
<b>Gesamtsumme inkl. AfA</b>	<b>14.042 €</b>	<b>74.927 €</b>	
<b>Gesamtsumme ohne AfA</b>	<b>14.042 €</b>	<b>9.330 €</b>	

<b>Differenz der bewirtschaftungs- und Folgekosten (vorher / nachher)</b>	
<b>inkl. AfA</b>	<b>60.885 €</b>
<b>ohne AfA</b>	<b>- 4.712 €</b>

**7. Familienverträglichkeit**

Mit dem Neubau werden die Räumlichkeiten für die Kinder- und Jugendfeuerwehr wesentlich verbessert. Damit wird sowohl die Voraussetzung für die Nachwuchsförderung geschaffen als auch das Freizeitangebot für die Kinder und Jugendlichen erhalten. Die Familienverträglichkeit ist damit gegeben.

## **8. Weiteres Vorgehen**

Als nächster Schritt erfolgt die Beauftragung der Gebäudeplanung für die Leistungsphasen zur Erstellung des Baubeschlusses.

### **Anlagen:**

Anlagen gesamt:

Anlage 1 Variantenübersicht

Anlage 2 Lageplan