

BESCHLUSSVORLAGE V0173/24/1 öffentlich	Referat	Referat III
	Amt	Amt für Brand- und Katastrophenschutz
	Kostenstelle (UA)	13000
	Amtsleiter/in Telefon	Huber, Josef 3 05-39 00
	E-Mail	feuerwehr@ingolstadt.de
	Datum	14.05.2024

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungsergebnis
Stadtrat	04.06.2024	Entscheidung	

Beratungsgegenstand

Neubau eines gemeinsamen Feuerwehrgerätehauses für die Freiwilligen Feuerwehren Ringsee, Rothenturm und Unsernherrn mit integriertem Ausbildungsstützpunkt für alle Ingolstädter Feuerwehren

- Programmgenehmigung -

Stellungnahme der Verwaltung zu

- Änderungsantrag der Stadtratsfraktionen CSU, SPD, B90/DIE GRÜNEN, FW und der Ausschussgemeinschaften FDP/JU vom 14.03.2024 -

(Referenten: Herr Müller, Herr Hoffmann)

Antrag:

- 1.) Die Stellungnahme der Verwaltung (Anlage 3) zum Änderungsantrag der Stadtratsfraktionen CSU, SPD, B90/DIE GRÜNEN, FW und der Ausschussgemeinschaft FDP/JU vom 14.03.2024 wird zur Kenntnis genommen.
- 2.) Für den Neubau eines gemeinsamen Feuerwehrgerätehauses für die Freiwilligen Feuerwehren Ringsee, Rothenturm und Unsernherrn mit integriertem Ausbildungsstützpunkt wird auf Basis der vorgelegten Raumprogramme und einer Grobkostenschätzung von 13,5 Mio. EUR die Programmgenehmigung erteilt.
- 3.) Mit der Errichtung und künftigen Bewirtschaftung des Feuerwehrgerätehauses mit integriertem Ausbildungsstützpunkt wird die INKoBau GmbH & Co. KG (INKoBau) zu folgenden Rahmenbedingungen betraut:
 - a. Für die Umsetzung des Projektes erhält die INKoBau einen weitergeleiteten Baukostenzuschuss für die Stellplätze (geschätzte Fördermittel von 1,4 Mio. EUR). Für die nicht durch den Baukostenzuschuss gedeckten Investitionskosten erhält die INKoBau eine Barkapitaleinlage in Höhe von 25 % (geschätzt 3 Mio. EUR).

- b. Für die Anmietung des Objektes schließt die Stadt Ingolstadt mit der INKoBau einen Mietvertrag über 30 Jahre zur Refinanzierung von 75 % der Projektkosten abzüglich des Baukostenzuschusses (9,1 Mio. EUR) sowie der Bewirtschaftungs- und Unterhaltskosten; der Vertragsabschluss steht unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch die Regierung von Oberbayern.
 - c. Das im Eigentum der Stadt Ingolstadt stehende Grundstück Fl.Nr. 2088 Gem. Unsernherrn (3.176 m²) für die Errichtung des Feuerwehrgerätehauses mit integriertem Ausbildungsstützpunkt wird, auf Basis eines zu erstellenden Wertgutachtens, im Wege der Sacheinlage auf die INKoBau übertragen.
 - d. Für die erforderliche Fremdfinanzierung (geschätzt 9,1 Mio. EUR) durch die INKoBau GmbH & Co. KG wird die Stadt Ingolstadt zur Optimierung der Zinskonditionen eine harte Patronatserklärung gegenüber den finanzierenden Geldgebern abgeben, vorbehaltlich der Genehmigung durch die Regierung von Oberbayern.
 - e. Die Geschäftsführung der INKoBau wird ermächtigt, die Planungsleistungen stufenweise, zunächst für die Leistungsphasen 1 - 3 HOAI in einem Kostenrahmen von bis zu 1,4 Mio. EUR zu vergeben. Die benötigten Haushaltsmittel 2024 in Höhe von 1,2 Mio. Euro (Bestandteil der Barkapitaleinlage aus Buchstabe a) für das Vergabeverfahren und die Planungsleistungen bis zur Leistungsphase 3 werden nach Inkrafttreten der Haushaltssatzung als Barkapitaleinlage fällig.
- 4.) Die Geschäftsführung der INKoBau wird verpflichtet, die Kostenberechnungen nach Abschluss der Leistungsphase 3 dem Stadtrat zur Erteilung der Projektgenehmigung vorzulegen. Im Rahmen der Projektgenehmigung sind zusätzlich die abschließenden Finanzierungsmodalitäten zu beschließen.
- 5.) Die erforderlichen Haushaltsmittel für die Zahlung der Kapitaleinlage in Höhe von 1,2 Mio. Euro in 2024 werden auf der Haushaltsstelle 872000.936000 – Ingolstädter Kommunalbauten GmbH & Co. KG, Erwerb von Anteilsrechten - bereitgestellt. Die dafür notwendigen überplanmäßigen Ausgaben werden – aufschiebend bedingt nach Inkrafttreten der Haushaltssatzung 2024– durch Minderausgaben bei der Haushaltsstelle 130000.949000 – Brand- und Katastrophenschutz, Hochbaumaßnahmen, Feuerwehrgerätehaus Ringsee Neubau – gedeckt.
- 6.) Die erforderlichen Haushaltsmittel für die Zahlung der Kapitaleinlage in Höhe von 0,2 Mio. Euro in 2025 werden auf der Haushaltsstelle 872000.936000 - Ingolstädter Kommunalbauten GmbH & Co. KG, Erwerb von Anteilsrechten - angemeldet. Die für die Auftragsvergabe notwendigen außerplanmäßigen Verpflichtungsermächtigungen werden – aufschiebend bedingt nach Inkrafttreten der Haushaltssatzung 2024 - durch verminderte Verpflichtungsermächtigungen bei der Haushaltsstelle 130000.949000 in 2025 gedeckt.

gez.

Dirk Müller
Berufsmäßiger Stadtrat

gez.

Gero Hoffmann
Berufsmäßiger Stadtrat

Finanzielle Auswirkungen:

Entstehen Kosten: ja nein

wenn ja,

Einmalige Ausgaben 1.400.000 Euro	Mittelverfügbarkeit im laufenden Haushalt	
Jährliche Folgekosten	<input type="checkbox"/> im VWH bei HSt: <input checked="" type="checkbox"/> im VMH bei HSt: 872000.936000 - INKoBau, Erwerb von Anteilsrechten VE 2025: 872000.936000 - INKoBau, Erwerb von Anteilsrechten	Euro: 1.200.000 200.000
Objektbezogene Einnahmen (Art und Höhe) Fördermittel gemäß Anlage für 9 Stellplätze: 1.421.200 Euro	<input checked="" type="checkbox"/> Deckungsvorschlag von HSt: 130000.949000 (Brand- und Katastrophenschutz, Hochbaumaßnahmen, Feuerwehrrgerätehaus Ringsee Neubau)	Euro: 1.200.000 200.000
Zu erwartende Erträge (Art und Höhe)	von HSt: 130000.949000 (Brand- und Katastrophenschutz, Hochbaumaßnahmen, Feuerwehrrgerätehaus Ringsee Neubau) von HSt:	
	<input checked="" type="checkbox"/> Anmeldung zum Haushalt 2025 872000.936000 - INKoBau, Erwerb von Anteilsrechten	Euro: 200.000
<input type="checkbox"/> Die Aufhebung der Haushaltssperre/n in Höhe von Euro für die Haushaltsstelle/n (mit Bezeichnung) ist erforderlich, da die Mittel ansonsten nicht ausreichen.		
<input type="checkbox"/> Die zur Deckung herangezogenen Haushaltsmittel der Haushaltsstelle (mit Bezeichnung) in Höhe von Euro müssen zum Haushalt 20 wieder angemeldet werden.		
<input type="checkbox"/> Die zur Deckung angegebenen Mittel werden für ihren Zweck nicht mehr benötigt.		

Darstellung der Abweichung zum Haushalt bzw. Finanzplanung 2024 bis 2025:

Vermögenshaushalt 872000.936000 (INKoBau, Erwerb von Anteilsrechten)

	Bedarf	Ansatz	Fehlbetrag
	in Euro		
2024	1.200.000	0	1.200.000
2025	200.000	0	200.000

Darstellung der Abweichung der VE Werte 2025:

Vermögenshaushalt 872000.936000 (INKoBau, Erwerb von Anteilsrechten)

	Bedarf	VE	Fehlbetrag
	in Euro		
2025	200.000	0	200.000

Pflichtaufgabe gem. Bayerischer Verfassung, BayFwG

Freiwillige Aufgabe

Bürgerbeteiligung:

Wird eine Bürgerbeteiligung durchgeführt: ja nein

Kurzvortrag:

1. Änderungsantrag der Stadtratsfraktionen CSU, SPD, B90/DIE GRÜNEN, FW und der Ausschussgemeinschaft FDP/JU vom 14.03.2024

Der oben genannte Änderungsantrag vom 14.03.2024 zum Neubau des gemeinsamen Feuerwehrgerätehauses für die Freiwilligen Feuerwehren Ringsee, Rothenturm und Unsernherrn veränderte die vorgeschlagenen Beschlusspunkte wie folgt:

- Neubau eines gemeinsamen Feuerwehrgerätehauses für die Freiwilligen Feuerwehren Ringsee, Rothenturm und Unsernherrn. Das Gebäude soll baulich so geplant werden, dass Personal und Einsatzmittel der Berufsfeuerwehr Ingolstadt stationiert werden können. Es soll dazu als integrierter Ausbildungsstützpunkt für alle Ingolstädter Feuerwehren dienen. Innovative Lösungen wie Heimarbeitsplätze sind in der Planung ausreichend zu berücksichtigen.
- Gleichzeitig soll die Planung der Gerätehäuser Friedrichshofen und Dünzlau sofort aufgenommen werden
- Der Stand der in Antrag V0074/23 formulierten Sofortmaßnahmen wird dem Stadtrat dargelegt.

Insbesondere die begonnene Diskussion zum ersten Antragspunkt in den Ausschusssitzungen am 14. und 19.03.2024 führte zu einer notwendigen Prüfung verschiedener Standortvarianten und deren Kombinations-Überlegungen. Diese Sachverhaltsvarianten wurden eingehend geprüft; deren Ergebnisse wie auch die Ausführungen zu den beiden weiteren Antragspunkten entsprechend dokumentiert.

Solange mit der parallel weiterlaufenden Projektarbeit zum Feuerwehr-Bedarfsplan noch nicht verbindlich entschieden ist, ob für den Ingolstädter Süden ein eigener Wachenstandort abschließend erforderlich ist, wird die fortgesetzte Planung zum Neubau dieses gemeinsamen Feuerwehrgerätehauses in Bezug auf den Ausbau des zusätzlich geplanten Ausbildungsstützpunktes grundsätzlich flexibel zugunsten eines möglichen Interims für die Berufsfeuerwehr gehalten.

Die Dokumentation ist als Stellungnahme der Verwaltung mit Anlage 3 der Sitzungsvorlage beigefügt.

2. Vorhandene Beschlusslagen / Sachliche Empfehlungen

- Die Bedarfsanerkennung für einen Neubau des FwGH Ringsee wurde im Rahmen der Präsentation und Protokollbeschluss in der Referentenbesprechung vom 15.02.2021
- Empfohlene Maßnahme zum Neubau und Zusammenlegung der Freiwilligen Feuerwehren Ringsee, Rothenturm und Unsernherrn durch externen Gutachter (FWBP-Entwurf Ziffer 11.3.11, 11.3.12 und 11.3.16)

3. Ausgangslage

Das Gerätehaus der Feuerwehr Ringsee ist aus dem Jahr 1966 und wurde in der Dahlienstraße 6 zusammen mit dem damaligen Tiefbaustützpunkt errichtet.

Bereits im Jahr 2013 wurde durch das Referat VI – Hochbauamt bestätigt, dass die Gebäude hinsichtlich der technischen Ausstattung und dem baulichen Zustand nicht mehr zeitgemäß sind.

Als temporäre Aufwertung des Standortes wurden für die Feuerwehr Ringsee ein Sozial- und ein Bürocontainer errichtet. Diese zeitlich befristete Genehmigung für die Container ist bereits abgelaufen.

An der Gebäudesubstanz wurden seitdem keine wesentlichen Instandhaltungsarbeiten mehr durchgeführt.

Bei der Begehung der Gebäude durch einen städtischen beauftragten Statiker 2022 wurden Mängel an dem Aufenthaltstrakt festgestellt, sodass der Gebäudeteil des damaligen Tiefbaustützpunktes seit Februar 2022 als gesperrt gilt.

Die Außenwände weisen zahlreiche Risse auf, Sanitäranlagen sollten aus hygienischen Gründen nicht mehr verwendet werden.

Aktuelle Sicherheitsvorschriften der DIN 14092-1 und DGUV 205-008 können nicht eingehalten werden.

Aus oben genannten Gründen ist ein Neubau für das Gerätehaus der Feuerwehr Ringsee dringend erforderlich.

Um zukünftig die Leistungsfähigkeit der Freiwilligen Feuerwehren Ringsee, Rothenturm und Unsernherrn weiter auszubauen, sind die Kommandanten in mehreren Gesprächen mit dem Amtsleiter Brand- und Katastrophenschutz übereingekommen, dass Sie die aktiven Mannschaften der Feuerwehren zusammenlegen wollen und in ein neues gemeinsames Gerätehaus einziehen werden. Dieses Vorgehen wurde auch durch das nicht verabschiedete Gutachten „Feuerwehrbedarfsplan“ vom 24.05.2023 der Firma Forplan im Abschnitt 11.1.2 empfohlen

Das Gerätehaus der Freiwilligen Feuerwehr Rothenturm ist Baujahr 2013/14 und wurde annähernd in Eigenleistung errichtet. Entsprechend würde der Feuerwehrverein Rothenturm im aktuellen Gerätehaus verbleiben, die aktive Mannschaft der Feuerwehr Rothenturm würde - um zukünftig leistungsstärker auftreten zu können - in das neu zu errichtende Gerätehaus einziehen.

Das Gerätehaus der Feuerwehr Unsernherrn ist Baujahr 1977/78. Die Anzahl an notwendigen Umkleiden kann im bestehenden Feuerwehrgerätehaus nicht adäquat vorgehalten werden, ebenfalls können nicht alle Sicherheitsbestimmungen eingehalten werden. Um die Gesamtsituation der Freiwilligen Feuerwehr Unsernherrn - speziell Platzverhältnisse zu verbessern - würde der Feuerwehrverein und die aktive Feuerwehr in ein neues Feuerwehrgerätehaus umziehen.

Übergreifend ist weiter festzustellen, dass den Feuerwehren im Stadtgebiet derzeit keine Übungsmöglichkeiten für die diversen Ausbildungen zur Verfügung stehen. Diesbezüglich müssen viele Einsatzübungen in den dafür nicht geeigneten und nicht dafür vorgesehenen Sozialtrakten der Feuerwehrgerätehäuser abgehalten werden.

Die kreisfreie Stadt Ingolstadt hat die kommunale Aufgabe, die Feuerwehren entsprechend auszustatten und zu unterhalten (Art. 1 BayFwG), sowie überörtlich erforderliche Einrichtungen zu verwalten und unterhalten (Art. 2 BayFwG). Dieser Auftrag macht es notwendig und sinnvoll, dass spezialisierte, einheitliche Ausbildungsorte, an denen mehr Übungsmöglichkeiten zur Verfügung stehen, errichtet werden.

Ein am geplanten Feuerwehrgerätehaus ausgebautes Übungstreppenhaus mit dahinter liegenden Übungsräumlichkeiten, eine Übungsgrube und eine überdachte Fläche für die technische Hilfeleistung würden daher im Stadtgebiet bereits zu einer wesentlichen Verbesserung der Übungs- und Ausbildungssituation beitragen.

Ausbilderbüros und geräumige Lehrsäle würden diesen Stützpunkt vervollständigen, sodass bei ortteilübergreifenden Ausbildungen, theoretische und praktische Inhalte zentralörtlich vermittelt werden können

Bei einem Neubau eines gemeinsamen Gerätehauses können somit alle aktuell gültigen Sicherheitsstandards eingehalten werden. Es kann die notwendige Anzahl an Stellplätzen errichtet, ausreichend Lagerflächen geschaffen, entsprechende Hygienebereiche eingerichtet und Räumlichkeiten zur Ausbildung vorgehalten werden. Für die Ausbildung der Freiwilligen Feuerwehren in Ingolstadt sollen Möglichkeiten geschaffen werden, um zentral an einem gemeinsamen Ort sowohl Theorieunterrichte als auch praktische Ausbildungen durch zu führen.

4. Baugrundstück (Stadtplanung)

Die Grundlagen für die Bebauung des vorgesehenen Grundstücks sind im Bebauungsplan Nr. 112 R „Ringsee – südliche Grünwaldstraße“ festgelegt. Im Rahmen des Bebauungsplanes wurde im westlichen Planbereich eine Fläche für einen Stützpunkt zur Verlagerung der Freiwilligen Feuerwehr von Ringsee vorgesehen. Der Stützpunkt soll als Feuerwehrausbildungszentrum und Gerätehaus von den Freiwilligen Feuerwehren Ringsee, Rothenturm und Unsernherrn gemeinsam genutzt werden. Es steht ein Grundstück mit einer Nutzfläche von rd. 770 m² zur Verfügung; bei einer Bebauung mit 3 Geschossen entsteht eine Bruttogrundfläche von rd. 2.300 m².

Im Rahmen der Planung ist noch im Detail zu prüfen, ob eine Unterkellerung zur Schaffung zusätzlicher Lagerflächen wirtschaftlich im Rahmen des Gesamtbudgets umsetzbar ist. Ebenso wird die Schaffung von Co-Working-Spaces geprüft werden.

Die Lage des Grundstückes kann dem Lageplan im Anhang entnommen werden. Das zur Einlage vorgesehen Grundstück hat entsprechend dem seinerzeitigen Zuteilungswert im Rahmen des Umlegungsverfahrens (Rechtskraft 17.08.2021) einen Wert von 1.311.688 €.

5. Raumprogramm Feuerwehr Ausbildungszentrum und Gerätehaus Süd/Ost

Im Mai 2023 wurde von der INKoBau auf Grundlage eines bestehenden Raumprogramms die Kosten für die Errichtung eines Gerätehauses Süd/Ost ermittelt. Nachfolgend wurde das anhängende Raumprogramm überarbeitet und Nutzflächen optimiert. In einer intelligenten Zusammenlegung von in der Regel nicht gleichzeitig genutzten Flächen bzw. Funktionsbereichen liegt eine Möglichkeit, Nutzflächen zu reduzieren.

Im Rahmen von diversen Gesprächen hat sich gezeigt, dass insbesondere multifunktionale Schulungsräume, die bei einer größeren Veranstaltung zusammengeschaltet werden können, einen hohen Mehrwert für alle Freiwilligen Feuerwehren haben können

Lage

Ausschnitt Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 112 R „Ringsee – Südliche Grünwaldstraße“



Das Gebäude soll an der vorhergesehenen Stelle als Nebenfunktion einen gewissen Lärmschutz für die benachbarte Wohnbebauung darstellen; inwieweit die Kubatur verkleinert werden kann, ist zu prüfen. Im Bebauungs- und Grünordnungsplan heißt es hierzu:

„Die Situierung der Feuerwehrgebäude führt in Verbindung mit einer Lärmschutzwand zwischen dem südöstlichen Eckpunkt der Feuerwehrhallen und dem Lärmschutzwall zu einer Reduzierung der Lärmemissionen durch den Bahnverkehr. Die Flächen werden im Bebauungsplan mit entsprechenden Planzeichen für Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. Für schutzbedürftige Nutzungen innerhalb des Feuerwehrgebäudes werden entsprechende Festsetzungen getroffen“

Beim Neubau des Gerätehauses werden ebenerdig eine Fahrzeughalle mit 9 Stellplätzen sowie die notwendigen Umkleide- und Sanitärräume in Erdgeschoss vorgesehen.

Derzeit sind bei den Feuerwehren Ringsee, Rothenturm und Unsernherrn 7 Fahrzeuge untergebracht, im Feuerwehrbedarfsplan sind für einen gemeinsamen Stützpunkt 6 Fahrzeuge vorgesehen.

Die freien Stellplätze sollen dann für Fahrzeuge zur Ausbildung für das gesamte Stadtgebiet und für Fahrzeuge aus dem Katastrophenschutz vorgesehen werden.

In den Geschossen darüber werden Büros für die Kommandanten und Vereinsvorstände, der Sozialtrakt der aktiven Wehren, Lagerräume für die Feuerwehrvereine Ringsee und Unsernherrn, sowie ein Jugendraum für die Feuerwehren im Südosten der Stadt geplant.

Der Ausbildungsstützpunkt mit Lehrsälen, Lagerräumlichkeiten, Büros und brandschutztechnischen Einrichtungen wird ebenfalls in den oberen Stockwerken vorgesehen.

Außerdem sind Übungsmöglichkeiten mit einer überdachten Freifläche und Gruben im Außenbereich geplant. Somit können eine Vielzahl an Einsatzszenarien an diesem Standort geübt werden. Diese Übungsmöglichkeiten und Lehrsäle stehen dabei der gesamten Feuerwehr Ingolstadt für Ausbildungszwecke zur Verfügung

Das Raumprogramm wurde im Rahmen eines interdisziplinären Bedarfsmonitoring auf Referentenebene besprochen und die vorgeschlagenen Anpassungen nach Abstimmung mit den Nutzern in das Raumprogramm eingearbeitet

Das Tabellarische Raumprogramm sowie das Protokoll des Bedarfsmonitoring sind als Anlagen beigefügt

6. Kostenrahmen (INKoBau)

Die Projektkosten sind auf Basis einer durchgeführten Kostenschätzung in der Bauinvestitionsliste der Stadt mit Gesamtkosten von rd. 13,5 Mio. Euro enthalten, aktuell wird von einem gerundeten Investitionsbudget von 13,5 Mio. Euro ausgegangen.

Diese teilen sich auf wie folgt:

		Euro
200	Vorbereitende Maßnahmen	150.000,00 €
300	Baukonstruktion	5.132.000,00 €
400	Technische Gebäudeausstattung	4.071.000,00 €
500	Außenanlagen	930.000,00 €
600	Ausstattung	150.000,00 €
700	Nebenkosten	2.816.910,00 €
	GESAMTKOSTEN	13.249.910,00 €
	Rundung	250.090,00 €
	GROBKOSTENSCHÄTZUNG	13.500.000,00 €

Das Risiko aus Baupreissteigerungen wird in der Bauinvestitionsliste aktuell auf rd. 0,8 Mio. Euro geschätzt.

Prognose Förderung/Einnahmen:

Der Bau von Feuerwehrhäusern wird entsprechend den Richtlinien für Zuwendungen des Freistaates Bayern zur Förderung des kommunalen Feuerwehrwesens gefördert. Die Förderung richtet sich nach der Anzahl der notwendigen Stellplätze die geschaffen werden. Aktuell wird mit 9 Stellplätzen gerechnet, dies entspricht einer prognostizierten Förderung von rd. 1.421.200 EUR. Eventuell könnten zusätzliche Förderprogramme im Rahmen der Gebäudeenergetik genutzt werden

6. Zeitplan (INKoBau)

Für die Abwicklung mit folgendem Terminrahmen kalkuliert:

- Vorlage Projektgenehmigung: ca. 1. Quartal 2025
- Baubeginn: 09/2025
- Bauzeit: 2025 – 2028

7. Umsetzung durch die INKoBau

Aufgrund der organisatorischen wie personellen Situation im Hochbauamt, die eine Auftragsvergabe im sog. Durchführungs- oder Vertretermodell aus Kapazitätsgründen ausschließt, ist beabsichtigt, die städtische Eigengesellschaft INKoBau GmbH & Co. KG entsprechend ihrem Satzungszweck mit der Umsetzung der Maßnahme im Rahmen eines „Vermieter-Mieter“-Modells zu betrauen. Dieses findet bereits beim Dalwigk und beim Georgianum Anwendung. Die Errichtung der Immobilie erfolgt dabei durch die INKoBau GmbH & Co.KG als Bauherr – im eigenen Namen und für eigene Rechnung – mit anschließender Bewirtschaftung und Vermietung der Immobilie an die Stadt Ingolstadt.

Die folgende Finanzierung ergibt sich:

Feuerwengerätehaus	Gesamt	Finanzierung	Erläuterung
	Mio. Euro	Mio. Euro	
Projektkostenschätzung	13,5		
Fördermittel	1,4	1,4	Weitergabe der erzielten Fördermittel an die INKoBau
nicht zuwendungsfähig	12,1	12,1	
Kapitaleinlage		3,0	25 % Kapitaleinlage
Fremdkapital		9,1	Kreditaufnahme INKoBau, Refinanzierung über Miete an die Stadt

Bei einem angenommenen Zinssatz von 3,50 % und einem Zuschlag für Bewirtschaftungs-, Instandhaltungs-, Wartungsaufwendungen und Instandsetzungsrücklagen in Höhe von durchschnittlich 0,50 % der Investitionskosten der Kostengruppen 300 und 400 p.a. würde sich daraus eine jährliche Miete in Höhe von rd. 493 TEUR und eine Restschuld von rd. 2,3 Mio. Euro ergeben. Unter Zugrundelegung der unter Ziffer 2 d) vorgegebenen Patronatserklärung ist ein niedrigerer Zinssatz denkbar.

Die Folgekosten sind im „Vermieter-Mieter“ Konzept in der Mietkalkulation enthalten, die restlichen Folgekosten sind durch die Mieter selbst zu tragen.

8. Steuerrechtliche Beurteilung

Der Nutzer plant, das Gebäude unentgeltlich an die Freiwilligen Feuerwehren zu überlassen und damit keine umsatzsteuerpflichtigen Ausgangsumsätze zu erzielen. Ein Vorsteuerabzug aus den Investitionskosten ist somit ausgeschlossen.

9. Nachhaltigkeit

Durch die geplante Nutzung des Feuerwehrgerätehauses entstehen aufgrund der gemeinsamen Nutzung von Flächen und Ausstattungen Synergieeffekte die sich unter anderem positiv auf den Flächenverbrauch auswirken.

Es werden Räume wie Lehrsäle, Aufenthaltsräume oder Übungsmöglichkeiten zentralisiert, die so nicht mehrfach vorgehalten und unterhalten werden müssen.

Dies trifft auch für versiegelte Flächen wie die jeweiligen Zu- und Abfahrten zu, die nicht für drei Feuerwehrgerätehäuser vorgehalten werden müssen.

Das Grundstück der Feuerwehr Ringsee kann nach Fertigstellung des gemeinsamen Gerätehauses anderweitig genutzt werden. Die ca. 1.650m² wären z.B. eine geeignete Erweiterungsfläche für den direkt angrenzenden Kinderhort der Bürgerhilfe, bzw. die angrenzende Grundschule Ringsee. Ebenso kann das Gebäude der Freiwilligen Feuerwehr Unsernherrn umgenutzt werden.

Es ist geplant das Projekt unter Verwendung digitaler Modelle zu planen. Durch die Methodik ist es möglich, Kollisionen zwischen den einzelnen Fachplanungen frühzeitig zu erkennen. Aufgrund wesentlich geringerer Umplanungen und damit verbundener Anpassungen im Bauablauf handelt es sich um einen nachhaltigen Planungs- und Bauprozess.

Im Rahmen der Vergabe der Planungsleistungen wird ein Wertungskriterium das vorgesehene Nachhaltigkeitskonzept sein. Im Planungsverlauf wird der Einsatz von Photovoltaik, Grauwasser oder Dach- und Fassadenbegrünung untersucht und soweit wie möglich umgesetzt.

Bei den bestehenden Gebäuden kann durch eine Umnutzung die bestehende Flächenversiegelung wieder aufgebrochen werden.