

Kurzfassung Gutachten Standortanalyse

für 8 Alternativstandorte für Feuerwehr, Bauhof, Recycling, Baustoffzwischenlager, Grünabfall

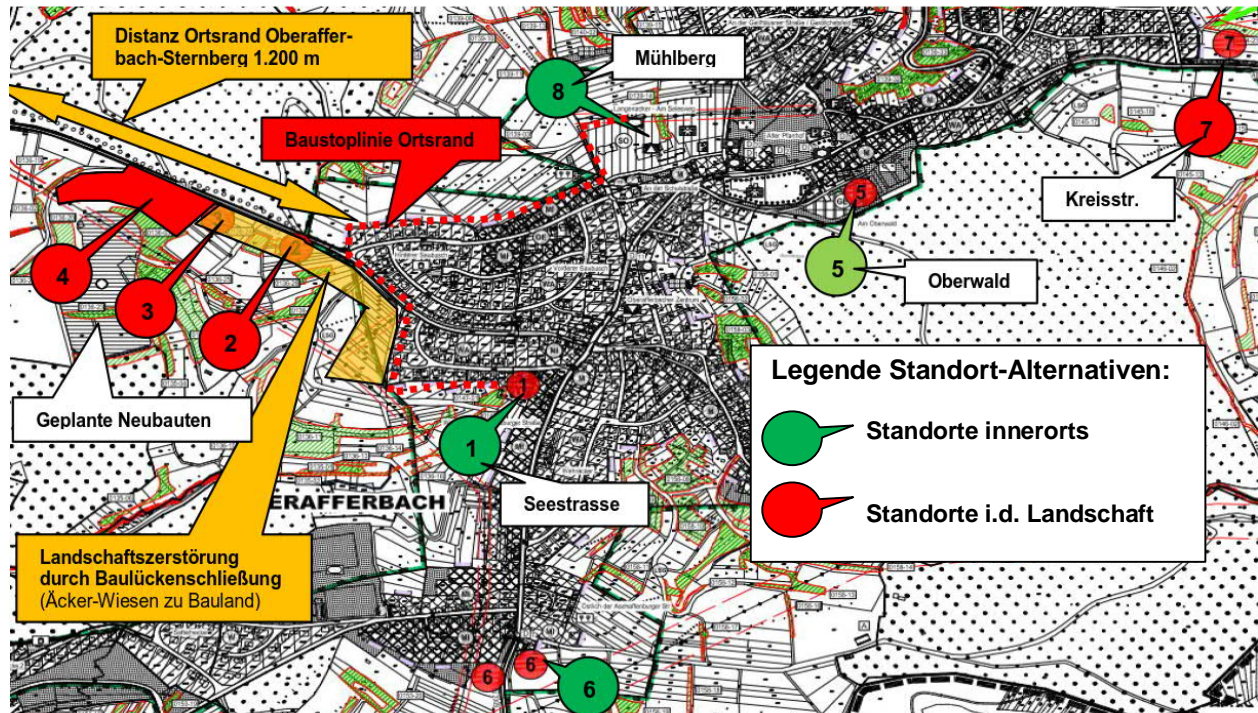
Projekt: Neubau Feuerwehr, Nutz- und Zweckbauten der Gemeinde Johannesburg

1.0 Grundlagen und Umfang der gutachterlichen Untersuchungen:

Untersucht wurden 8 Alternativstandorte. Grundlage waren die von der Gemeinde zur Verfügung gestellten Unterlagen zur Beschlussfassung der Änderung 9 zum Flächennutzungsplan, ein themenbezogener Austausch im Rathaus und die gutachterliche Analyse aller Standorte.

2.0 Übersicht: Sachverständigengutachten zu den Alternativstandorten 1-8

Grundlagen Hauptgutachten vom 01.06.2018



2.1 **Standort 1: Seestraße** – bestehendes Feuerwehrgebäude mit Bauhof (Hauptgut. Abs. 5.3.1)
Das in das Ortsbild gut integrierte Gebäude sollte aufgrund der guten baulichen Substanz weiterhin in Nutzung bleiben. Der Abriss ist wirtschaftlich nicht zu rechtfertigen.

Aufgrund der günstigen Situation mit mehreren innerorts zur Verfügung stehender Standorte und/oder angrenzenden Erweiterungsgelände kann der Modernisierungsbedarf der Feuerwehr mit und ohne die Auslagerung des Bauhofes sofort/zeitnah realisiert werden.

2.2 **Standort 2,3,4: Rückersbacher Straße** – Neubau im Außenbereich (Hauptgut. Abs. 5.3.2)
Die Standorte 2-4 sind bereits aus topographischen, erschließungstechnischen und Kostengründen keine aus gutachterliche Sicht realistische Alternativen. Von diesen Standorten geht eine erhebliche Zerstörung des Naturparks Spessart (Landschaftsschutzgebiet) mit Panoramablicksperrern für die Kultur- und Wanderwege (Bocksbeutelstraße) aus.

Die Genehmigungsfähigkeit bleibt problematisch. Die – lediglich auf einer inhaltlich wenig substantiierten Architekten-Stellungnahme beruhende – Flächennutzungsplanänderung steht der Landesentwicklungsplanung Bayern mit Vorrang der Innerortsentwicklung vor der Außerortsbebauung entgegen.

Aufgrund der Erfahrungen des Gutachtenerstellers in der Bauleitplanung ist ein großes Risiko für die Geschlossenheit der Ortsbebauung darin, dass seitens der Eigentümer des Wiesen-

jens drefahl architekt sachverständiger ingenieurgutachter

Kurzfassung Gutachten Standortanalyse

Ackerlandes Begehrlichkeiten für eine Baulückenschließung in diesen hochattraktiven Panorama-Südhanglagen geweckt werden.

Anmerkung: Aufgrund der hohen Baukosten, Gemeindeverschuldung und der problematischen Genehmigungsfähigkeit und ausstehender Gemeindevorhaben besteht das Risiko, dass die Forderungen der Feuerwehr am „St. Nimmerleinstag“ erfüllt werden

- 2.3 **Standort 5: Am Oberwald** – Gewerbegebiet (Hauptgut. Abs. 5.3.4)
Für eine Genehmigung des jetzigen Gewerbegebietes für einen künftigen Feuerwehrstandort / oder Bauhof bestehen keine erschwerenden Umstände.
- 2.4 **Standort 6: Aschaffburger Straße** – Ortseingang Oberafferbach (Hauptgut. Abs. 5.3.5)
Für eine Umwidmung der Wiesen- und Ackerflächen zwischen einem Gewerbehof und einer Überland-Stromleitung sieht der Gutachtenersteller für die Genehmigung eines Feuerwehrneubaus und/oder des Bauhofes keine erschwerenden Umstände.
- 2.5 **Standort 7: Kreisstraße** – Johannesburg Richt. Breunsberg (Hauptgut. Abs. 5.3.5)
Der Standort 7 ist ebenso wie die Alternativen 2-4 genehmigungsrechtlich bedenklich
- 2.6 **Standort 8: Mühlberg angrenz. Schule** mit gepl. Mehrzweckhalle (Hauptgut. Abs. 5.3.6)
Dieser Standort bietet in Kombination mit der geplanten Mehrzwecksporthalle mehrere Alternativen und Gestaltungsmöglichkeit die Möglichkeit für einem dem Dorf Zentrum angemessener interessante Integration eines neuen Feuerwehrhauses und/oder einem Bauhof.

3.0 Vergleich der Investitionskosten Standort 1-8

Vorbemerkung: Eine konkrete Bedarfs-, Bestands-, Kosten- und Nutzenanalyse der Gemeinde wurde auf Anfrage in einem gemeinsamen Rathaus Gespräch nicht vorgelegt. Die gutachterliche Kostenschätzung basiert auf den von der Gemeinde Johannesburg zur Verfügung gestellten Unterlagen zur Änderung des Flächennutzungspl., der Veröffentlichungen der Feuerwehren zum Modernisierungsbedarf und örtlicher Zustandsfeststellungen mit Fotodokumentation.

Standort	Lage	Kosten	Realisierg./Eigent.	Besonderheit
1	Seestraße wirtschaftlichster Standort	1,0-1,2 Mio €	Sofort/zeitnah Gemeindebesitz	Mehrere Alternativen bei Auslagerung von FW oder Bauhof
2-4	Rückersb. Str. teuerster Standort	(3,5+1,0) 4,5 Mio €	Nicht absehbar Gemeindebesitz	Landschaftszerstörung Hohe Verschuldung erforderlich
5	Gewerbegeb. Oberwald	2,0 Mio €	zeitnah Gemeindebesitz	Mögliche Alternative bei Erhaltung der Seestraße
6	Aschaffb. Str. Ortseing.	2,2-2,4 Mio €	zeitnah, Ankauf Ackerland erf.	Mögliche Alternative bei Erhaltung der Seestraße
7	Kreisstr. Richtung Breunsberg			Nicht genehmigungsfähig
8.	Mühlberg, unterh. Schule, Mehrzw.-Halle	1,3-2,1 Mio €	Zeitnah, große Gestaltungsvielfalt Gemeindebesitz	Bereits Sondergebiet SO für kommunale Baumaßnahmen

Aufgestellt am 22.06.2018: Ersteller: Jens Drefahl

Das Sachverständigengutachten wurde am 01.06.2018 folgenden Beteiligten zur Verfügung gestellt: Gemeinderat Johannesburg / Freiwillige Feuerwehr / Bürgerinitiative BI / Chefredaktion Main Echo

Das vollständige Gutachten (PDF 20 Seiten mit Fotodokumentation) ist auch von Mitbürgern abrufbar.

Anforderung unter: www.initiative-fwh-Johannesberg.de oder jdrefahlpriv@t-online.de