

Fachbereich: Büro des Bürgermeisters

Verfasser: Dr. Jens Ried**Sachbearbeiter: Thomas Wagner**

DSNR: XII-2023-0536

Beschlussvorlage

Umbau und Teilneubau des Feuerwehrgerätehauses Schönstadt am derzeitigen Standort.

Beratungsfolge:

Gremium	Am	Status
Gemeindevorstand	05.07.2023	beschließend
Ausschuss für Klimaschutz, Infrastruktur, Mobilität und Naturschutz	10.07.2023	vorberatend
Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsausschuss	12.07.2023	vorberatend
Gemeindevertretung	20.07.2023	beschließend

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung beschließt, den Ergebnissen aus der Machbarkeitsstudie zu den notwendigen baulichen Veränderungen am Feuerwehrgerätehaus Schönstadt und den daraus abgeleiteten, dieser Beschlussvorlage beigefügten Plänen entsprechend sowie nach Abwägung von alternativen Standorten und Lösungen

1. die erforderlichen baulichen Maßnahmen als Um- und Teilneubau am derzeitigen Standort durchzuführen und
2. für die Baumaßnahme zum Stichtag 01.09.2023 über die zuständige Stelle beim Landkreis eine Förderung gemäß der Brandschutzförderrichtlinie des Landes Hessen zu beantragen.

Begründung:

Der Technische Prüfdienst hat bei seiner letzten Begehung der Feuerwehrliegenschaften der Gemeinde Cölbe mit Bericht vom 20.06.2022 festgestellt, dass die Feuerwehrgerätehäuser Bürgeln, Reddehausen und Schönstadt in der bestehenden Form perspektivisch nicht weiter betrieben werden dürfen und bauliche Maßnahmen an allen drei Standorten unumgänglich und im Rahmen der Möglichkeiten auch zeitnah anzugehen sind. Seitens der Oberen und Unteren Aufsichtsbehörden wurde die Gemeinde Cölbe verpflichtet, in jedem Quartal über den Fortgang bei der Erledigung der aus dem Bericht abgeleiteten Aufgaben zu berichten. Für die Standorte Bürgeln und Reddehausen sind Neubauten vorgesehen, da die jetzigen Standorte kein ausreichendes Entwicklungspotential bieten. Für Schönstadt hat die von der Gemeinde in Auftrag gegebene Machbarkeitsstudie ergeben, dass ein Umbau des jetzigen Feuerwehrgerätehauses kombiniert mit einem Teilneubau vor allem der Fahrzeughalle am aktuellen Standort möglich ist. Die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie wurden allen Mandatsträger/innen zugänglich gemacht und am 13.09.2022 im Ortsbeirat Schönstadt gemeinsam mit der Wehrführung und weiteren Feuerwehrleuten besprochen. Aus der anschließenden Dis-

kussion ergaben sich keine Punkte, die eine Weiterverfolgung des Vorhabens im Sinne der Machbarkeitsstudie entgegenstehen.

In Rücksprache mit der Feuerwehr vor Ort, der Leitung der Feuerwehr, der Brandschutzaufsicht und dem beauftragten Fachbüro wurden daher beschluss- und antragsreife Pläne für das Vorhaben zur Einreichung bei den zuständigen Fördermittelstellen erarbeitet. Für den Förderantrag war seitens der Einsatzabteilung in Schönstadt eine hinreichende Anzahl verfügbarer und einsatztauglicher Atemschutzgeräteträger/innen nachzuweisen. Dieser Anforderung kann die Feuerwehr Schönstadt im laufenden Jahr entsprechen, so dass der Nachweis den Anforderungen entsprechend möglich ist.

Die ausgearbeiteten Pläne berücksichtigen alle Vorgaben aus der einschlägigen DIN-Vorschrift sowie aus den einschlägigen Spezialgesetzen und -verordnungen zum Feuerwehrwesen in Hessen und befinden sich im Übrigen in Übereinstimmung mit dem geltenden Bedarfs- und Entwicklungsplan der Feuerwehr der Gemeinde Cölbe gem. § 3 Abs. 1 Ziff. 1 des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz. Die vorgesehenen Räumlichkeiten und Stellplätze erfüllen auch absehbar alle Anforderungen an einen Feuerwehrstandort, da – wie in Bürgeln und Reddehausen auch – zwei Stellplätze in ausreichender Größe für Einsatzfahrzeuge vorgesehen sind und damit sowohl zahlenmäßig als auch von den Abmessungen her alle erwartbaren Entwicklungen im Bereich der Einsatzfahrzeuge abgedeckt sind.

Der besondere Handlungsbedarf hinsichtlich des Feuerwehrstandortes Schönstadt ergibt sich aus dem Zusammenhang von notwendiger Fahrzeugbeschaffung und nachzuweisendem DIN-gerechten Stellplatz. Das derzeitige Einsatzfahrzeug der Schönstädter Wehr ist 30 Jahre alt und steht zeitnah zum Ersatz an. Die Neubeschaffung eines Einsatzfahrzeuges dauert von der Bestellung bis zur Auslieferung derzeit bis zu drei Jahre. Die Ausschreibung zur Anschaffung eines Einsatzfahrzeuges kann – sofern die Haushaltsmittel bereitgestellt werden, wie dies in der mit dem Haushalt 2023 von der Gemeindevertretung mitbeschlossenen mittelfristigen Finanzplanung für die Feuerwehr Schönstadt vorgesehen ist – erst erfolgen, wenn die baulichen Voraussetzungen für die DIN-gerechte Unterbringung geschaffen werden. Dafür genügt in der Regel, dass nach Vorlage der Baugenehmigung die notwendige Baumaßnahme nachweislich begonnen wurde.

Die Gemeindevertretung hat in der Sitzung am 23.05.2023 mit dem Beschluss XII-2023-0502 den Gemeindevorstand beauftragt, alternative Standorte für einen Neubau zu prüfen und dies in der mündlichen Darstellung auf zwei Flächen hin konkretisiert. Die Eigentümer der genannten Flächen wurden seitens der Gemeinde angeschrieben, nachdem die grundsätzliche Geeignetheit der Standorte (nicht der Grundstücke) seitens des Fachplaners geprüft wurde

Hinsichtlich der Flurstücke 56/3 und 56/9 kommt ein Teilerwerb in Frage. Der Flächennutzungsplan ist für diese Grundstücke zu ändern, da sie derzeit als Sondergebiet für eine andere Nutzung ausgewiesen sind. Zudem muss für diesen Bereich ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Eine weitere bauliche Entwicklung der Gesamtfläche ist derzeit nicht abzusehen, zumal im Rahmen des kommunalen Entwicklungskonzeptes (Aufnahme als Förderschwerpunkt vorausgesetzt) zunächst die Innenverdichtung weiter vorangetrieben werden muss. Der Eigentümer wurde seitens der Gemeinde gebeten, bis zu den Ausschusssitzungen seine grundsätzliche Veräußerungsbereitschaft (sofern gegeben) und seine Vorstellungen hinsichtlich des Ankaufspreises mitzuteilen.

Hinsichtlich des Flurstücks 55/7 hat der Eigentümer mitgeteilt, dass eine Veräußerung seinerseits nicht in Betracht gezogen wird. Bei dieser Fläche wäre ohnehin zu bedenken, dass durch das Bauver-

bot in einem 5 m breiten Streifen am Schwarzen Wasser entlang ein sanduhrförmiges bebauungsfähiges Grundstück mit einer Größe von 2.600 m² entstünde, das für eine Bebauung mit einem Feuerwehrgerätehaus im Zuschnitt ungünstig ist. Dies gilt vor allem hinsichtlich der Positionierung der Ausfahrt in Verbindung mit der Anordnung der vorzuhaltenden Stellplätze für die einrückenden Einsatzkräfte. Zudem ist die Fläche in der Überflutungsanalyse für den Ortsteil Schönstadt als Bereich von erhöhter Gefährdung für den Einstau von Wasser im Falle von Starkregenereignissen ermittelt worden. Dies ist mit den grundsätzlichen Einsatzbedürfnissen gerade bei solchen Ereignissen nicht kompatibel.

Dieselben Einschränkungen gelten auch für die Fläche der Flurstücke 54/5, 54/8 und 54/10. Der Eigentümer hat hierfür zwar Verkaufsbereitschaft signalisiert. Da die Gesamtfläche der drei Parzellen aber lediglich 766 m² beträgt – was für sich genommen schon zu wenig ist – verbliebe unter Berücksichtigung der genannten Beschränkungen eine bebaubare Fläche, die wesentlich zu klein ist. Dessen ungeachtet wurde mit dem Eigentümer seitens der Gemeinde ein Gespräch zu den grundsätzlichen Entwicklungsperspektiven der Fläche vereinbart, da bereits im Zuge der Aufstellung des kommunalen Entwicklungskonzeptes an dieser Stelle Handlungsbedarf angemeldet wurde.

Die vorgetragenen Bedenken hinsichtlich möglicher Auswirkungen eines Verbleibs der Feuerwehr Schönstadt an ihrem jetzigen Standort und der damit verbundenen baulichen Veränderungen für das Areal und die „Dorfmitte“ können aufgefangen werden. Eine Verdunkelung der Räume des Jugendclubs in einem unzumutbaren Maße ist nicht zu erwarten, da der Abstand der geplanten Gebäudekörper vom BGH ausreichend ist. Die Nutzung der Terrasse des BGH ist nicht eingeschränkt. Für die Fläche vor der Terrasse bleibt teilweise nutzbar. Sollte die Gesamtfläche aus plausiblen Gründen für einzelne Veranstaltungen zur Nutzung vorgesehen sein, kann dies durch rechtzeitige Absprache vorab im Einzelfall gewährleistet werden. Ein besonderes Gefährdungspotential für Besucher/innen des Dorfladens durch einrückende Feuerwehrleute und ausrückende Einsatzfahrzeuge im Falle einer Alarmierung ist nicht erkennbar, da der Alarm durch hörbare akustische Signale bekannt gegeben wird und das Ein- und Ausrücken in der Regel in einem Zeitraum um fünf Minuten herum erfolgt. Diese kurze Zeitspanne sowie die Zahl der durchschnittlichen Alarmierungen pro Jahr erzeugen keine besonderen Gefährdungen mit Blick auf den Dorfladen. Erweiterungspotential ist für den Feuerwehrstandort nach allen bisher bekannten und absehbaren Entwicklungen nicht notwendig, da das Feuerwehrgerätehaus nach Um- und Teilneubau ausreichende Kapazitäten auch für die Zukunft zur Verfügung stellen wird. Im Falle einer Verlagerung des Standortes des Feuerwehrgerätehauses ist die Nachnutzung des jetzigen Feuerwehrstandortes zudem vollkommen offen und mit unklaren finanziellen Belastungen und nicht konkretisierbarem Verwaltungsaufwand für die Gemeinde verbunden.

Nach Einreichung der Unterlagen beim Landkreis gibt dieser das Vorhaben zur weiteren Begutachtung an die zuständige Stelle beim Land Hessen weiter. Nach Vorliegen eines Förderbescheides können die nächsten Schritte unternommen werden. Da die derzeitige Rechtslage die Beauftragung eines Generalunternehmers außerhalb einer öffentlich-privaten Partnerschaft ausschließt, eine solche bei einem Um- und Teilneubau allerdings auch nicht in Betracht kommt, sind die Gewerke einzeln auszuschreiben und zu beauftragen. Es ist daher mit einer Bauzeit von zwei bis drei Jahren zu rechnen.

Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass die Entscheidung, einen neuen Standort für die Feuerwehr Schönstadt zu suchen, zu planen und zu realisieren zu einer zeitlichen Verzögerung von bis zu

zwei Jahren führen würde. Allein die Aufstellung eines Bebauungsplanes nimmt einen Zeitraum von einem Jahr in Anspruch. Die Planungen und Überlegungen zum Um- und Teilneubau am jetzigen Standort werden bereits seit geraumer Zeit verfolgt und kommuniziert, wurden bei der Haushaltsaufstellung für 2023 und dem entsprechenden Beschluss auch zur Ausarbeitung vorgesehen und die möglichen Alternativen sind mit Unwägbarkeiten, in jedem Falle aber mit deutlichen Verzögerungen im Ablauf verbunden, die wiederum zu Kostensteigerungen führen können. Insbesondere im Hinblick auf die beabsichtigte Beantragung einer Förderung durch das Land Hessen ist zu berücksichtigen, dass eine regelhafte Anpassung der Förderung an die Entwicklung der Baupreise nicht stattfindet, zumal gerade erst zum laufenden Jahr nach längerer Zeit eine Anpassung der Brandschutzförderrichtlinie vorgenommen wurde. Vor diesem Hintergrund erscheint die Realisierung des Planes für den Um- und Teilneubau des Feuerwehrgerätehauses Schönstadt als sinnvollste, kosteneffizienteste und zeitökonomisch angemessene Lösung.

Ziel und Gesamtkosten bei Projekten, Kostendeckungsgrad, Deckung:

Ziel ist es, ein DIN-gerechtes und den gesetzlichen Vorgaben entsprechendes, zukunftsfähiges Feuerwehrgerätehaus am derzeitigen Standort in Schönstadt zu errichten. Die Gesamtkosten können je nach konkreter Ausgestaltung bis zu 3.000.000 € betragen. Es ist vorgesehen und abgesprochen, dass die Feuerwehr (und ggf. weitere ehrenamtliche Kräfte) die Umsetzung der Maßnahme mit Eigenleistungen v.a. im Bereich der Gestaltung der Außenanlage unterstützt, um den Kostenaufwand zu senken.

Maßnahme wurde auf Förderfähigkeit geprüft:

Es ist beabsichtigt und Teil des Beschlusses, Fördermittel gemäß Brandschutzförderrichtlinie des Landes Hessen zu beantragen.

Anlagen:

Planunterlagen und Erläuterungsbericht zum Vorhaben

Beteiligte:

Bürgermeister, Abteilungen II, III, IV und VI, Wehrführung und Einsatzabteilung der Feuerwehr Schönstadt