

STADT HAIGER

Beschlussvorlage Drucksache VL-216/2022

Datum: 12.05.2022

Aktenzeichen	BM/wl
Fachbereich	Stabsstelle Brand-/Zivilschutz
Federführendes Amt	Stabsstelle Brand- / Zivilschutz

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Magistrat der Stadt Haiger	16.05.2022	vorberatend
Stadtverordnetenversammlung der Stadt Haiger	18.05.2022	beschließend

Feuerwehrhaus Haiger

hier: Sanierung, Umbau, Neubaukonzept

Beschlussvorschlag:

Der Magistrat empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung nachstehende Beschlussfassung:

- Der Stadtverordnetenbeschluss vom 11.09.2013 wird aufgehoben.
- Von einer Beplanung am jetzigen Standort Kreuzgasse 18 in Form eines Um- und Teilumbaus, wie es das Interessenbekundungsverfahren vorsieht, wird Abstand genommen.
- Nach eingehender Prüfung durch das Architekturbüro Stark und den Beratungen im UBS und HFH wird ein Neubau eines FWH Haiger als einzig sinnvolle und zukunftsorientierte Lösung angesehen. Deshalb beschließt die Stadtverordnetenversammlung für die Kernstadt Haiger den Neubau eines FWH.
- Aufgrund der rechtlichen und gesetzlichen Vorgaben, das Vergaberechtes voranstehend, ist für das Neubaufvorhaben, wenn der Standort festgelegt ist, ein europaweites Interessenbekundungsverfahren durchzuführen. Hierbei ist auch der Themenschwerpunkt „Katastrophenschutz“ zu berücksichtigen.
- Gleiches gilt für das erforderliche Bauleitplanverfahren und die Erschließungsplanung.
- Ein Finanzierungskonzept ist dann zu erstellen, wenn die Planungs- und Bauzeitenpläne erstellt sind.

Finanzielle Auswirkungen:

Sachdarstellung:

Zum Zweck einer Machbarkeitsuntersuchung dem Um- und Anbau oder gar Teilneubau des Feuerwehrhauses Haiger am jetzigen Standort betreffend wurde in 2020 ein europaweites Interessenbekundungsverfahren durchgeführt.

Aufgabenstellung war darzulegen, inwieweit am Standort des FWH in der Kreuzgasse 18 durch geeignete An-/Um- oder Neubaumaßnahmen (Teilneubau) den heutigen Anforderungen gem. DIN 14092 (Raum- und Flächenbedarf für Feuerwehrhäuser) entsprochen werden kann.

Aus diesem Ausschreibungsverfahren ging als bestes und geeignetes Planungsbüro das Architekturbüro Stark Architekten, Siegen hervor, welches den Zuschlag zur Planung für das Bauvorhaben „Abbruch – Altbauteil- des Bestandsgebäudes und Ersatzneubau am Feuerwehrhaus Haiger“ erhalten hat.

Die ersten Planungsvarianten hat das Architekturbüro Stark in der Stadtverordnetensitzung am 19.01.2022 vorgestellt, wobei sich damals bereits herauskristallisierte, dass die Umsetzung aller

notwendigen Funktions-, Wartungs-, Reinigungs- und Schulungsflächen gem. dem Raum- und Flächenbedarf nach DIN 14092 nur mit vielen Einschränkungen möglich ist.

Eine zukunftsorientierte Lösung, so das Büro Stark in seinen aktuellen Präsentationen im UBS und HFH (am 27.04.2022 und 04.05.2022) ist am jetzigen Standort nicht möglich und somit auch nicht empfehlenswert.

Das Planungsbüro hat ergänzend zum ausgeschriebenen Aufgabenpaket einen Neubauvorschlag (Skizzenhaft) auf der „grünen Wiese“ als beste und zukunftssträchtige Lösung vorgeschlagen und einen Schemaentwurf mit allen Vor- und Nachteilen ebenfalls in den Sitzungen vorgestellt.

Ausgehend von den vorgestellten Planungsvarianten haben sich der UBS, wie auch der HFH einstimmig für die Umsetzung eines Neubaus auf der „grünen Wiese“ ausgesprochen und diese auch als Beschlussempfehlung für die Stadtverordnetenversammlung beschlossen.

Gleichzeitig wurde beschlossen, dass für diesen Fall allerdings der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 11.09.2013 aufgehoben werden muss.

Dieser Beschluss lautet:

„Die Stadtverordnetenversammlung beschließt einstimmig:

- *Aufhebung des Stadtverordnetenbeschlusses vom 10.03.2011, da sich mittlerweile die Voraussetzungen geändert haben, so dass dieser Beschluss nicht mehr umgesetzt werden kann.*
- *Empfehlung, nur die Planvariante V 5 weiter zu verfolgen und Verwaltung zu beauftragen, die notwendigen Schritte zur Erarbeitung eines umsetzungsfähigen Entwurfes einschließlich Kostenschätzung vorzunehmen, wobei hier einmal unter Heranziehung des Nachbargrundstückes Triesch eine Kostenermittlung, zum anderen ohne Berücksichtigung des Nachbargrundstückes Triesch die Kosten ermittelt werden. Darüber hinaus ist mit dem zuständigen Hessischen Ministerium zu klären, welche Fördermittel für diese Planvariante V 5 zu erwarten sind.*
- *Da bei allen Planvarianten – so auch der V 5 - der neue Umkleidebereich, angrenzend an die Einsatzleitung, unter Heranziehung der ersten beiden Garagenstellplätze geplant ist, schlägt der Magistrat der Stadtverordnetenversammlung vor, diese Nutzungsänderung und somit die Verlagerung des Umkleidebereichs noch in diesem Jahr – wenn möglich – umzusetzen. Dies hätte den Vorteil, dass bei allen künftigen Umbaumaßnahmen im Altbau (entlang der „Kreuzgasse“) die Einsatzbereitschaft der Kernstadtwehr sichergestellt wäre. Die notwendigen Schritte sind verwaltungsseitig umgehend einzuleiten.“*

Was einen Neubau auf der „grünen Wiese“ auszeichnet wurde seitens des Architekten Stark in den Präsentationen vorgestellt und ist der anliegenden „Variantenuntersuchung“ zu entnehmen.

Den Neubau betreffend sind allerdings noch folgende wichtige Klärungsbedarfe voranzustellen:

- Geeignetes Grundstück für Neubau in der Kernstadt
- Klärung bzgl. der erhaltenen Förderungen für das „Wechselladerkonzept“ und damit verbundene Baumaßnahmen in 2011
- Klärung der weiteren Planungsleistungen für ein Neubauvorhaben, unter Zugrundelegung der Interessenbekundungsverfahren und des Generalplanervertrages mit dem Architekturbüro Stark und
- Aufnahme des Themenschwerpunktes „Katastrophenschutz“ in das Projekt Neubau
- Finanzierung über Verpflichtungsermächtigung

Standorte für Neubau:

Mittlerweile hat Verwaltung in Abstimmung mit SBI verschiedene Standortmöglichkeiten untersucht.

Hierbei handelt es sich um folgende Standorte:

- Paradeplatz
- städtisches Grundstück „Am Kiss“ (Nähe Bahnhof/ Gegenlage Edeka-Markt)
- jetziger Standort nach Komplettabriss aller Gebäude und
- „Flur 1“ gelegen zwischen Haiger und Allendorf

Zum Standort Paradeplatz:

Eigentum:	Stadt Haiger
Größe:	Ohne Reiherstraße (Umfahrung), Kiosk und ZOB ca. 6200 m ² [incl. Reiherstraße Kiosk und ZOB ~ 12.000 m ²]
Baurecht:	Öffentlicher Parkplatz, ZOB und Kiosk sowie öffentliche Verkehrsfläche Reiherstraße
Anmerkung:	Vorhandene PKW-Stellplätze 223 (Vielzahl finanziert über Ablösesatzung für Baumaßnahmen in der Innenstadt) Wenn hier ein FWH-Neubau errichtet werden soll ist eine Baurechtschaffung mittels Bauleitplanverfahren erforderlich, da für FWH ein „Sondergebiet“ festgesetzt / ausgewiesen werden muss. Um eine ausreichende Größe/ Fläche für ein FWH-Neubau „zukunftsorientiert mit Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen reicht heutige Parkplatzfläche nicht aus. Umfahrung müsste verlegt werden, Kiosk und ZOB aufgegeben werden. Für ZOB wäre künftig Fläche im Bereich des Bahnhofes „Am Kiss“ möglich. Ersatzbeschaffung der abgelösten PKW-Stellplätze wäre ebenfalls notwendig.

Zum Standort „Am Kiss“, Haiger:

Eigentum:	Stadt Hager
Größe:	ca. 15.000 m ²
Baurecht:	Es besteht mom. kein Baurecht, Teile der Fläche sind Ausgleichsfläche für den B-Plan „Edeka-Markt“ und müssen entsprechend an anderer Stelle - wenn möglich - ausgeglichen werden.
Anmerkung:	Laut Planer Stark ist diese Fläche nicht geeignet, da Flächenzuschnitt für eine Neubaumaßnahme FWH nicht ausreichen. Außerdem ist dieser Bereich eine wichtige Fläche für den Umbau/Sanierung des Bahnhofes und soll zukünftig als ZOB, P+R Parkplatz und als Zuwegung zu den Bahnsteigen in Betracht gezogen werden.

Zum Standort „FWH Kreuzgasse“, Haiger:

Eigentum:	Stadt Haiger
Größe:	5930m ² (incl. Tauschgrundstück Triesch)
Baurecht:	Es besteht ein rechtskräftiger B-plan mit Sondergebietsausweisung „Feuerwehr“; allerdings müsste dieser ergänzt werden um das Tauschgrundstück Triesch.
Anmerkung:	Grundstück erfüllt bauplanungsrechtlich alle Voraussetzungen um nach Abriss aller Gebäude rein theoretisch einen Neubau umsetzen zu können. Allerdings ist das Grundstück nach Auffassung und Prüfung des Architekten zu klein, damit ein zukunftsorientiertes Bauvorhaben realisiert werden könnte. Außerdem müsste die komplette Feuerwehr für die Bauzeit ausgelagert werden.

Zum Standort „Flur 1“, Haiger:

Eigentum:	Komplett Privatgrundstücke
Größe:	~28.000 m ²
Baurecht:	Es besteht mom. kein Baurecht für diese Fläche; lediglich ein Aufstellungsbeschluss für ein Bauleitplanverfahren ist durch den Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 13.12.2017 existent.
Anmerkung:	Bereits im ersten Sitzungsblock 2021 hat die Stadtverordnetenversammlung beschlossen die Grundstücke der Eigentümergemeinschaft Dr. Hudel / Thielmann (Größe rd. 28.000 m ²) zum Preis vom 45,00 €/ m ² zu erwerben. Der Kaufvertrag liegt seit Monaten bei der Notarin zur Unterschrift, allerdings fehlt seitens der Eigentümer noch ein Beschluss der Eigentümerversammlung. Diese soll am 20.05 oder 24.05.2022 stattfinden. Wenn der Erwerb erfolgt ist, muss eine Bauleitplanung sowie Erschließungsplanung erfolgen. Von Vorteil wäre, dass für den Neubau eines Feuerwehrhauses eine zukunftsorientierte Grundstückslage und- gröÙe (~10.000 m ²) festgelegt und überplant werden kann. Eine Parallelplanung der beiden Verfahren ist möglich und wäre sinnvoll. Die Lage des Standortes im Hinblick auf die Einsatzorte Kernstadt, Technologie-Park-Kalteiche und alle Großbetriebe in der Kernstadt wäre laut Feuerwehr sehr gut.

Klärung der Fördermittel für FWH Haiger:

Nach Auskunft der zuständigen „Wibank“ ist die Zweckbindung der Fördermittel, die für den Um- und Erweiterungsbau „Wechseladlerkonzept“ seitens des Bundes und des Landes an die Stadt Haiger gezahlt worden, vorzeitig am 12.10.2021 als beendet erklärt worden. Somit müssen nach Aufgabe der Gebäude – was die Feuerwehrrnutzung angeht - keine Fördermittel zurückerstattet werden.

Klärung der Planungsleistungen für einen Neubau:

Das aufgrund eines Interessenbekundungsverfahrens (europaweite Ausschreibung) mit dem im Verfahren fest vorgegeben Planungsleistungen „Abbruch „Altbauteile“ des Bestandsgebäudes und Ersatzneubau am Feuerwehrhaus Haiger Kreuzgasse 18“ definierte Planungsziel, ist mit einem Neubau an einem anderen Standort nicht mehr erfüllt. Somit müsste die Planungsleistung für ein Neubauvorhaben erneut über ein Interessenbekundungsverfahren europaweit ausgeschrieben werden.

Hinweis:

Würde man den Planungsauftrag an das Planungsbüro Stark, Siegen für den Neubau anderer Stelle vergeben, wäre eine Konkurrentenklage von Mitbewerbern am Interessenbekundungsverfahren nicht auszuschließen.

Aufnahme des Schwerpunktthemas „Katastrophenschutz“ in das Neubauvorhaben:

Ausgehend von den bekannten Naturkatastrophen u.ä. in den vergangenen Jahren, muss dieser Themenbereich in das Planungskonzept eines Um- oder Neubauvorhaben integriert werden. Dies setzt natürlich auch einen zusätzlichen Flächenbedarf voraus, der am jetzigen Standort nicht realisierbar erscheint.

Finanzierung über Kredit – und Verpflichtungsermächtigungen:

Für die Einreichung eines Förderantrages über den Lahn-Dill-Kreis an das zuständige Hess. Innenministerium sind verschiedene Kriterien erforderlich und nachzuweisen. Dazu zählt auch eine gesicherte Finanzierung. Eine Finanzierung über sogenannte Kredit- und Verpflichtungsermächtigungen macht allerdings erst Sinn, wenn ein detaillierter Zeit- und Ablaufplan für die Maßnahme vorliegt.

Da die Planungsleistungen für einen Neubau an anderer Stelle neu europaweit ausgeschrieben werden müssen, ist es aus Sicht der Verwaltung nicht möglich einen Förderantrag bis Oktober 2022 beim Innenministerium einzureichen.

Für diesen „Antrag sind u.a. Umsetzungsplanungen, Nachweis über Grundstücksverfügbarkeit (Eigentum) und Finanzierungssicherheit erforderlich, was bis zum Oktober 2022 nicht erfüllbar ist.

Fazit:

Ausgehend von den Beratungen im UBS und HFH soll von einem Um- und Teilneubau am jetzigen Standort Kreuzgasse 18 Abstand genommen werden und ein Neubau auf der „grünen Wiese“ als zukunftsorientierte Lösung verfolgt werden. Hier bietet sich am Besten der Standort „Flur 1“ Haiger/ Allendorf an. Eine Entscheidung der Eigentümerversammlung ist für den 20.05. bzw.

24.05.2022 vorgesehen, sodass im Anschluss der Kaufvertrag unterzeichnet werden könnte.

Sollte dies zum tragen kommen, müsste anschließend ein erneutes Interessenbekundungsverfahren (europaweit) erfolgen. Darüber hinaus ist ein Bauleitplanverfahren für den Standort durchzuführen. Eine Erschließungsplanung kann hierzu parallel erstellt werden. Das Ergebnis des Interessenbekundungsverfahrens mit anschließender Neubauplanung kann ebenfalls mit dem Bauleitplanverfahren parallel erfolgen.

Wenn alle vorgenannten Voraussetzungen, einschl. Finanzierungsplan erfüllt sind, kann der Beihilfeantrag gestellt werden. Geht man vom günstigsten Verlauf aller Verfahren aus, kann dennoch mit einem Beginn und somit der Umsetzung der Maßnahme nicht vor Mitte/Ende 2024 gerechnet werden.

gez.
Schramm
Bürgermeister