



## Vorlage

**Stadt Leun, Bahnhofstraße 25, 35638 Leun**

### **Bau Feuerwehrhaus / Umsetzung des Verfahrens**

Erstellt von:  
Stefan Putz

Datum:  
27.01.2022

Haushaltsmittel sind vorhanden:  
 ja       nein       entfällt

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>	<b>TOP</b>	<b>Beratungsaktion</b>
Stadtverordnetenversammlung der Stadt Leun	31.01.2022	9.	

### **Sach- und Rechtslage:**

**Sitzung Stadtverordnetenversammlung 31. Januar 2022**

### **Beauftragung Planungsleistung Neubau Feuerwehrgerätehaus BSK, BSB, STH**

#### **I. Einleitung**

Die Stadtteilfeuerwehren Biskirchen, Bissenberg und Stockhausen sollen zu einer gemeinsamen „Stützpunktfeuerwehr Leun Schutzbereich II“ zusammengelegt werden. Diese im Bedarf- und Entwicklungsplan für den Brandschutz und die allgemeinen Hilfen der Stadt Leun festgelegte Forderung erfolgte in der Erkenntnis, dass eine Beibehaltung der vorhandenen Strukturen nicht zukunftsweisend ist.

Die Standorte Biskirchen, Bissenberg und Stockhausen wurden vom technischen Prüfdienst bemängelt. Die Stellplatzgröße der Fahrzeuge ist nicht ausreichend. Außerdem fehlen die notwendigen Umkleieräume für die Einsatzkräfte. Weitere Mängel sind Risse in den Wänden, zu kleine Torausfahrten, Nicht genügend Platz vor den Toren, Fliesen die von den Wänden fallen ... Mittlerweile hat der Technische Prüfdienst zwei Feuerwehrgerätehäuser auf den Status „rot“ gesetzt (Stand 10/2019).

Mit der geplanten Fusion der drei Wehren kann die Anzahl der vorgeschriebenen Fahrzeuge verringert (Kosteneinsparungen), der Ausbildungsstand der Einsatzkräfte verbessert und neue Anreize, vor allem für junge Menschen, gesetzt werden. Voraussetzung ist der Neubau eines Feuerwehrhauses.

Das Projekt „Neubau eines Feuerwehrhauses“ und dessen künftiger Standort beschäftigen die Kommunalpolitik, die Angehörigen der Feuerwehr, aber auch viele Bürgerinnen und Bürger seit 2014.

## **2012**

Erste Überlegung der Wehrführer der Stadtteilfeuerwehren gemeinsam mit dem Stadtbrandinspektor und seinem Stellvertreter über die zukünftige Ausrichtung der Feuerwehren der Stadt Leun. Es werden vier Varianten ausgearbeitet. Als zukunftsweisend wird die Variante vier angesehen, die mit einem Neubau und einem Fahrzeugkonzept, welches vier Fahrzeuge weniger vorsieht, befürwortet. Dies heißt, dass es zu zwei Standorten (Leun und Biskirchen/Bissenberg/Stockhausen) kommt.

## **2013**

Bürgermeister Heller wird das Konzept vorgetragen. In der Jahreshauptversammlung der Feuerwehren wird erstmals öffentlich von der Zusammenlegung gesprochen.

## **2014**

Bei dem ersten gemeinsamen Gespräch Anfang 2014 zwischen dem Bürgermeister, dem Stadtbrandinspektor und sein Stellvertreter wird beschlossen, bis Ende des Jahres ein Konzept zu erarbeiten, wie die Variante „Zwei Feuerwehrstandorte“ umgesetzt werden kann. Aus den Ergebnissen der Neugestaltung der Schutzbereiche der Feuerwehren werden zwei neue Schutzbereiche gebildet: Schutzbereich I Stadtteil Leun und Schutzbereich II durch Zusammenschluss der Stadtteilfeuerwehren Biskirchen, Bissenberg und Stockhausen mit der Notwendigkeit eines neuen Feuerwehrhauses. Es wird eine Arbeitsgruppe gebildet, die dies entsprechend vorbereitet.

Am 01.04.2014 wird erstmals das Projekt „Zukunft Feuerwehr“ im Magistrat vorgestellt, anschließend am 28.04.2014 in der Wehrführerausschusssitzung und am 09.05.2014 in der Jahreshauptversammlung der Leuner Feuerwehren. Am 12.05.2014 wird es in der Stadtverordnetenversammlung vom Stadtbrandinspektor vorgestellt.

Am 16.04.2014 ist die Übergabe der Erarbeitung des Bedarf- und Entwicklungsplanes (BEP) für die Zukunft der Feuerwehren für die Stadt Leun von der Feuerwehr an die Verwaltung der Stadt Leun. Dieser BEP ist eine Pflichtaufgabe für die Kommunen.

Im Herbst 2014 findet eine erste Überlegung für eine Bachelor Arbeit zur Standortanalyse des zu bauenden Feuerwehrhauses für den Schutzbereich II statt.

## **2015**

Im Januar findet ein Beratungsgespräch bezüglich des BEP bei dem zuständigen Kreisbrandinspektor statt.

Präsentation des Bedarf- und Entwicklungsplanes (BEP), in dem die Zusammenlegung der Stadtteilwehren und der Neubau des Feuerwehrhauses festgelegt sind, durch den Stadtbrandinspektor in der Stadtverordnetensitzung am 26.05.2015.

Der Bedarf- und Entwicklungsplan für den Brandschutz und die allgemeinen Hilfen der Stadt Leun wird in der Sitzung der Stadtverordneten am 13.07.2015 einstimmig beschlossen.

Am 06.10.2015 findet die Vorstellung der Zielsetzung und der Vorgehensweise der Bachelorarbeit „Standort eines Feuerwehrhauses für den Schutzbereich Biskirchen, Bissenberg, Stockhausen“ durch Janis Diehl statt.

## 2016

Am 24.02.2016 Präsentation der Bachelorthesis „Standort-Machbarkeits-Analyse für einen gemeinsamen Feuerwehrstandort im Schutzbereich II der Stadt Leun“ in der Stadtverordnetenversammlung mit dem Ergebnis, dass der Standort VI c (Kuppe) Höhe Hain für den Neubau des Feuerwehrhauses empfohlen wird.

23.05.2016 Grundsatzbeschluss in der Stadtverordnetenversammlung zur Zusammenlegung der Feuerwehren Biskirchen, Bissenberg, Stockhausen und der Erstellung einer Bauplanung und der Zuschussanträge für den Neubau eines Feuerwehrhauses für den Schutzbereich II und der Gründung einer Feuerwehrkommission für den Neubau.

26.08.2016 Erste Sitzung der Feuerwehrkommission, die den Standort VI c an der Kuppe Richtung Bissenberg, Einfahrt Hof Grauer Stein dem Magistrat und den Stadtverordneten empfiehlt.

Am 18.10.2016 wird von der Feuerwehrkommission der Standort der Feuerwehren in Stauffenberg besichtigt, dieser Standort entspricht in etwa dem Vorhaben in Leun.

Am 07.11.2016 beschließt die Stadtverordnetenversammlung, für die zusammenzuführenden Feuerwehren der Stadtteile Biskirchen, Bissenberg und Stockhausen am Standort Gemarkung Biskirchen, Am Grauen Stein, Flur 3, Flurstück 29/1 das Feuerwehrhaus zu bauen.

Gleichzeitig wird der Magistrat beauftragt bis zum 31.07.2017 eine genehmigungsreife Vorlage über den Neubau zu erstellen.

*„Beschlusstext: Die Stadtverordnetenversammlung beauftragt den Magistrat bis spätestens 1.3.2017 ein Planungsbüro mit den Planungen eines Neubaus für ein Feuerwehrgerätehaus, am von der Feuerwehrkommission empfohlenen Standort, zu beauftragen. Ferner ist bis zum 31.7.2017 vom Planungsbüro in Zusammenarbeit mit der Feuerwehrkommission und der Verwaltung eine genehmigungsreife Vorlage zur Beschlussfassung über einen Neubau der Stadtverordnetenversammlung vorzulegen.“*

*Dabei sind die Forderungen der beigefügten Richtlinie für die Gewährung von Zuwendungen und Sachleistungen des Landes Hessen zur Förderung des Brandschutzes und der Allgemeinen Hilfe (Brandschutzförderrichtlinie – BSFRL) vom 5. Januar 2015, im Besonderen die Anlage 1 – Bau und Erwerb von Feuerwehrhäusern, Einrichtung und Ausstattung für den überörtlichen Brandschutz und die Allgemeine Hilfe Absatz 5 zu berücksichtigen und dem Zuwendungsantrag beizufügen.“*

Am 05.12.2016 wurde der Magistrat von der Stadtverordnetenversammlung beauftragt, mit dem Grundstückseigentümer einen Kaufvertrag über die für den Bau des Feuerwehrhauses notwendige Grundstücksfläche (ca. 6.000 m<sup>2</sup>), abzuschließen.

Weiter wurde der Magistrat beauftragt, sofort die erforderliche Bauleitplanung der Stadt Leun, Bebauungsplan „Feuerwehr“ mit Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes zu veranlassen, wenn der unterschriebene Grundstückskaufvertrag mit dem Verkäufer vorliegt.

## 2017

Die Feuerwehrkommission empfiehlt am 10.01.2017 dem Magistrat das Grundstück, das weiter in Richtung Bissenberg liegt zu kaufen, da über das geplante Grundstück eine Hochspannungsleitung verläuft.

Am 16.02.2017 berichtet Bürgermeister Joachim Heller von einem positiven Gesprächstermin beim Ministerium in Wiesbaden.

Am 26.07.2017 wurde in der Stadtverordnetenversammlung die Bauleitplanung der Stadt Leun; Bebauungsplan "Feuerwehr" in Biskirchen als Satzung beschlossen. Weiter wurde festgelegt die Verfahrensunterlagen zum Änderungsplan nach Feststellung unmittelbar dem RP Gießen zur rechtsaufsichtlichen Prüfung und Genehmigung vorzulegen. Nach Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung kann der Bebauungsplan ortsüblich bekannt gemacht werden und tritt damit in Kraft.

Keine Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung durch den RP Gießen aufgrund der unzureichenden Untersuchung zum Naturschutz. Das Gelände des geplanten Standortes musste durch ein naturschutzrechtliches Gutachten auf Haselmausvorkommen untersucht werden.

## **2018**

Im April 2018 wird durch den Magistrat einem Planungsbüro der Auftrag für das Artenschutzrechtliche Gutachten erteilt. Das Ergebnis des Gutachtens wurde für Ende des Jahres 2018 erwartet.

Auf Anregung der Feuerwehrkommission wurde in der Stadtverordnetenversammlung am 20.08.2018 beschlossen parallel zur Beobachtung der Haselmaus alternative Standorte für den Neubau Feuerwehrhaus - Schutzbereich II, die gemäß der Bachelorarbeit geeignet waren, durch ein Ingenieurbüro, das über spezielle Fachkenntnisse im Bau von Feuerwehrhäusern verfügt, untersuchen zu lassen.

Am 22.10.2018 wurde vom Magistrat das Architektur- und Ingenieurbüro Kplan AG beauftragt, das u.a. auf Projekte für Feuerwehren spezialisiert ist.

## **2019**

Im Januar wurde das Raumprogramm frei gegeben, dass gemeinsam mit dem Stadtbrandinspektor und dem beauftragten Büro Kplan AG erstellt wurde.

Im Februar 2019 liegt das Artenschutzrechtliche Gutachten vor mit dem Ergebnis, dass keine relevanten Beeinträchtigungen für artenschutzrechtlich geschützte Arten in Bezug auf die Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG vorliegen. Es konnte keine Zauneidechse und auch keine Haselmaus nachgewiesen werden (Bericht Bürgermeister in der Stadtverordnetenversammlung am 11.02.2019).

Am 08.04.2019 Vorstellung der Standortanalyse durch das Büro Kplan AG für das Feuerwehrhaus der Freiwilligen Feuerwehr; Schutzbereich Biskirchen, Bissenberg und Stockhausen. Der Standort 2 „Am grauen Stein“ wird mit 132 von 165 Punkten als sehr gut geeignet bewertet. Die Umsetzung des Neubaus des Feuerwehrhauses für den Schutzbereich II in Leun wird für diesen Standort empfohlen.

Empfehlung der Feuerwehrkommission an den Magistrat auf dem empfohlenen Standort „Am grauen Stein“ den Neubau des Feuerwehrhauses zu realisieren. Dieser Standort ist der ursprünglich vorgesehene.

In der Stadtverordnetensitzung am 26.08.2019 wird einstimmig beschlossen als Standort für das geplante Feuerwehrhaus für den Schutzbereich Biskirchen, Bissenberg, Stockhausen festzulegen: Grundstück (Teilgrundstück) Gemarkung Biskirchen, Flur 3, Flurstück 29/1, Am Grauen Stein, im vorderen Bereich (unterhalb der derzeitigen Stromleitung). Dafür muss durch den Netzbetreiber die Stromleitung verlegt werden.

Weiter wurde der Magistrat beauftragt, für diesen Standort notwendige Vertragsanpassungen vorzunehmen, die Bauleitplanung „Bebauungsplan Feuerwehr“ in Biskirchen durchzuführen und alle weiteren notwendigen Schritte einzuleiten.

Offenlegung der Bauleitplanung für den Neubau des Feuerwehrhauses für den Schutzbereich II vom 25.09. bis 25.10.2019.

## **2020**

Zur Stadtverordnetenversammlung berichtet der Bürgermeister, dass durch das Ingenieurbüro HS Ingenieure, Linden ein Knotenpunktentwurf für die Einfahrt der Feuerwehr auf die Kreisstraße K 382 erarbeitet und HessenMobil vorgelegt wird. Vom Regierungspräsidium werden weiter gefordert: Ein erneutes naturschutzrechtliches Gutachten (Beobachtung u.a. von Sommervögel, Zauneidechsen, Eulen, Rebhühner) und eine Altlastenuntersuchung, da unterhalb des vorgesehenen Baugeländes sich in den früheren Jahren (vor 1970) eine Mülldeponie befand. Diese wurden beauftragt.

## **2021**

In der Stadtverordnetenversammlung am 01.03.2021 wird die Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich des Bebauungsplans „Feuerwehr“ im Stadtteil Biskirchen beschlossen. Weiter wurde festgelegt das Feststellungsexemplar dem Regierungspräsidium Gießen zur Genehmigung vorzulegen.

Ebenso wurde der Bebauungsplan „Feuerwehr“ im Stadtteil Biskirchen als Satzung beschlossen. Nach Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung ist der Beschluss bekanntzumachen.

Im Juli 2021 wird die Flächennutzungsplanänderung vom Regierungspräsidium genehmigt.

Seit dem 29.07.2021 ist der Bebauungsplan „Feuerwehr“ im Stadtteil Biskirchen gültig.

- Mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 13.12.2021 ist der Magistrat beauftragt die Kaufabwicklung für das Teilgrundstück Grundbuch Biskirchen lfd. Nr. 26 Flur 3 Flurstück 29/ 1 zum Bau des Feuerwehrgerätehauses umgehend nach Genehmigung des Haushaltes 2022 auszuführen.

## **II. Planungsleistungen für das Neubauvorhaben**

Es ist geplant, zunächst alle relevanten Planungsleistungen in einem europaweiten Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb gemäß den Vorgaben der Verordnung für die Vergabe öffentlicher Aufträge (Vergabeverordnung - VgV) zu vergeben. Die aus den Planungen resultierenden Bauleistungen werden dann gemäß den Vorgaben der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB) europaweit an einen Generalunternehmer oder nach Gewerken ausgeschrieben und vergeben.

Nach Beauftragung der Planungsleistungen und der dann zu erarbeitenden Grundlagenermittlung (Lph 1), Vorplanung (Lph 2) und detaillierteren Entwurfsplanung der Leistungsphase 3 ist eine Entscheidungsgrundlage Bau (ES-Bau) nach Mustern RBBau/GABau Hessen zu erstellen.

Die ES-Bau enthält:

- Erläuterungsbericht (Muster 7)  
inkl. Erläuterungsbericht nach Kostengruppen (DIN 276)
- Planungs- u. Kostendaten / Kostenermittlung (Muster 6)

- Baunutzungskosten nach DIN 18960 (Muster 6B)  
Folgekostenberechnung
- Varianten energetische Optimierung (Muster 6C, GABau Hessen)  
inkl. Betrachtung der Kosten für einen Zeitraum von 30 Jahren
- Raumprogramm (Soll-Ist-Vergleich mit der Bedarfsplanung)
- Berechnungsnachweise Grundflächen u. Rauminhalte  
(Flächenermittlung nach DIN 277)
- Berechnungsnachweise Kosten  
Kostenermittlung auf Grundlage der Entwurfsplanung nach DIN 276  
Kostengruppen bis zur 3 Ebene
- Energiekonzept
- Brandschutzkonzept (soweit notwendig)
- EnEV- und EEWärmeG-Nachweis
- Fachplanung Tragwerk / Fachplanung Technische Ausrüstung
- Nachweise über Wärme-, Schall- und Brandschutz sowie über die Ergebnisse der Tragwerksplanung entsprechend den in der HOAI zu den Leistungsphasen 2 und 3 aufgeführten Grundleistungen
- weitere Sachverständigengutachten, z.B. zu Schadstoffuntersuchungen, Altlasten etc.
- Pläne
  - Übersichtsplan mit Darstellung des Grundstücks und der angrenzenden Bebauung
  - Lageplan mit Darstellung der vorgesehenen und eventuell vorhandenen Bebauung, Höhenangaben, Geländegegebenheiten (Böschungen, Mauern und dgl.) Grünflächen, vorhandene und zu erhaltende Baumgruppen, Verkehrs- Versorgungs- und Entsorgungsanlagen
  - Entwurfspläne
  - haustechnische Fachplanungen (Funktions- und Strangschemata) der Fachplanung technische Ausrüstung

Als weitere Entscheidungsgrundlage ist zum Abschluss der Leistungsphase 3 ein Wirtschaftlichkeitsvergleich und Variantenuntersuchung (Varianten: Eigenbau, Anmietung, Mietkauf, Öffentlich Private Partnerschaft ÖPP) mit Berücksichtigung der Folgekosten zu erstellen.

Mit der Durchführung des Wirtschaftlichkeitsvergleichs und Variantenuntersuchung auf Basis der Kostenberechnung ist ein externes Büro (bspw. Wirtschaftsprüfungsunternehmen, Projektsteuerer oder Objektplaner), das schon vergleichbare Projekte geprüft hat, zu beauftragen.

Die Entscheidungsgrundlage Bau (ES-Bau) und der Wirtschaftlichkeitsvergleich sind der Stadtverordnetenversammlung zur Beschlussfassung vorzulegen. Erst auf dieser Basis sollte dann der Beschluss der Stadtverordneten über die weitere Vorgehensweise erfolgen.

### **III Struktur des Vergabeverfahrens der Planungsleistungen**

Bei der gewählten Verfahrensart für die Vergabe der Planungsleistungen handelt es sich um ein Verhandlungsverfahren mit vorheriger öffentlicher Aufforderung zur Teilnahme (Teilnahmewettbewerb).

Das Verfahren gliedert sich in den Teilnahmewettbewerb, in dem Bewerber ihr Interesse bekunden und ihre Eignung nachweisen. Auf Grundlage einer Bewertungsmatrix erfolgt eine Auswahl der Bewerber, die zur Angebotsabgabe aufgefordert werden sollen. Im eigentlichen Verhandlungsverfahren werden sodann nur die ausgewählten Bewerber zur Angebotsabgabe aufgefordert. Die Vergabeentscheidung erfolgt auf Grundlage der zuvor definierten Zuschlagskriterien. Über das Angebot sind Verhandlungen zulässig. Im Rahmen der Verhandlungen

werden Präsentationen der Bieter durchgeführt, denen für die Objektplanung auch Vertreter des Magistrats und der Baukommission beiwohnen sollten.

Zur Sicherstellung der rechtssicheren Durchführung und Begleitung des VgV-Verfahrens ist ein auf solche Verfahren spezialisiertes externes Büro zu beauftragen.

#### Erläuterung zur Aufteilung in Lose:

Die Planungsleistungen sollen stufenweise und aufgeteilt in Fachlose (Aufteilung nach Art und Fachgebiet) vergeben werden. Die stufenweise Vergabe bietet den Vorteil und die Sicherheit, dass im Falle eines Verfahrensstopps die Planer keine Entschädigung über alle Leistungsphasen 1 bis 9 der HOAI beanspruchen könnten.

Es wird empfohlen, für die Architektenleistungen (Los 1) die erste Vergabestufe bis zur Leistungsphase 3 vorzusehen und nach erfolgreichem Abschluss die Leistungsphasen 4, danach Leistungsphase 5 bis 8 und im Anschluss die Leistungsphase 9 zu beauftragen.

Die Planung der Fachingenieure sind auf die weitere Lose zu verteilen: der technischen Gebäudeausrüstung (TGA) wie Heizung/Lüftung/Sanitär (Los 2), Elektroplanung (Los 3), Tragwerksplanung (Los 4), Bauphysiker (Los 5), Brandschutz (Los 6) und nutzerspezifischer Anlagen (Los 7) und sollen zunächst über die Leistungsphasen 1 bis 3 beauftragt werden, ebenfalls mit der Option, im Anschluss die übrigen Leistungsphasen zu beauftragen (stufenweise Beauftragung).

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

//

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt:

Der Magistrat wird beauftragt den Planungsprozess für das Projekt - Neubau Feuerwehrhaus Biskirchen, Bissenberg, Stockhausen einzuleiten.

1. Die erforderliche europaweite Ausschreibung mit Fachlosen für Architektur-, Ingenieur- und Fachplanungsleistungen in Form eines Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb unter Beauftragung eines Verfahrensbetreuers durchzuführen, wobei
  - a. das Vergabeverfahren entsprechend den Vorschriften der Verordnung über die Vergabe öffentlicher Aufträge (VgV) in Verbindung mit den europarechtlichen Schwellenwerten für Leistungsvergaben erfolgt,
  - b. die Planungsleistungen aufgeteilt in Fachlose stufenweise vergeben werden, in der die erste Vergabestufe von Leistungsphase 1 bis zur Leistungsphase 3 vorzusehen ist;
2. zur Begleitung des VgV-Verfahrens und zur Sicherstellung der rechtssicheren Durchführung ein auf solche Verfahren spezialisiertes externes Büro zu beauftragen;

3. für die Beauftragung der Architektur-, Ingenieur- und Fachplanungen die Verträge nach den Mustern RBBau zu verwenden und die Abgabe einer Verpflichtungserklärung vertraglich festzulegen.

Der Abschluss der Leistungsphase 3 erfolgt durch Erstellung einer Entscheidungsgrundlage Bau (ES-Bau). Diese ist der Stadtverordnetenversammlung als Beschlussvorlage für die weitere Vorgehensweise vorzulegen.

Für den Neubau Feuerwehrgerätehaus BSK, BSB, STH ist eine Kostenobergrenze (Kostengruppe 200 bis 700) in Höhe von 4,5 Mio. Euro (Stand 03/2019) festgelegt. Diese ist bei der Planung zu berücksichtigen.

Anlage(n):

1. 2022-01-19\_Beschlussvorschlag\_Feuerwehrhaus